

# STATUS KEPEMILIKAN TANAH HASIL KONVERSI HAK BARAT BERDASARKAN UU NO. 5 TAHUN 1960

ULFIA HASANAH

Jalan Garuda Tangkerang Tengah Marpoyan Damai Pekanbaru

## Abstrak

Dengan berlakunya UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terjadi perubahan fundamental terhadap hukum agraria di Indonesia terutama di bidang pertanahan. Adapun yang menjadi landasan hukum bagi pelaksanaan konversi hak atas tanah adalah bagian kedua UUPA tentang ketentuan-ketentuan konversi yang terdiri atas sembilan pasal yang mengatur tiga jenis konversi yaitu; konversi hak atas tanah yang bersumber dari hak-hak Indonesia, konversi hak atas tanah bekas Swapraja dan konversi hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat.

**Kata kunci:** Konversi, hak tanah.

## Abstract

*With the enactment of Law No. 5 of 1960 concerning the Basic Agrarian fundamental changes to the agrarian law in Indonesia, especially in the area of land. As for the legal basis for the conversion of land rights is the second part of the Act concerning the provisions of the conversion consists of nine chapters that govern the conversion of three types, namely: the conversion of land resulting from Indonesia's rights, conversion rights to land former Autonomous and conversion of land rights from the rights of the west.*

## A. Pendahuluan

Kebutuhan akan tanah dewasa ini meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani tetapi juga dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman di bank, untuk keperluan jual beli, sewa menyewa. Begitu pentingnya, kegunaan tanah bagi kepentingan umum bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.<sup>1</sup>

Sebelum tahun 1960, di Indonesia berlaku dualisme hukum pertanahan. Disatu sisi berlaku hukum-hukum tanah hak kolonial belanda, tanah yang tunduk dan diatur Hukum Perdata Barat yang sering disebut Tanah Barat atau Tanah Eropa misalnya tanah hak *eigendom*, hak *opstall*, hak *erfpacht* dan lain-lainnya. Penguasaan tanah dengan hak penduduk asli atau bumi putera yang tunduk pada Hukum Adat yang tidak mempunyai bukti tertulis, yang dipunyai penduduk setempat sering disebut tanah adat misalnya tanah hak ulayat, tanah milik adat, tanah Yasan, tanah gogolan dan lainnya.

Tanggal 24 September 1960, yang merupakan hari bersejarah karena pada tanggal tersebut telah diundangkan dan dinyatakan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bagi seluruh wilayah Indonesia. Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya di sebut UUPA) terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama di bidang pertanahan.<sup>2</sup> Maka berakhirilah dualisme hukum tanah dan terselenggaranya unifikasi yaitu kesatuan hukum dilapangan hukum pertanahan di Indonesia. Ketentuan ini sekaligus mencabut Hukum Agraria yang berlaku

<sup>1</sup> Florianus, S.P Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2008, hlm. 1

<sup>2</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia jilid I Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 1

pada zaman penjajahan antara lain yaitu *Agrarische Wet* (Stb. 1870 Nomor 55), *Agrarische Besluit* dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata khususnya Buku II tentang Kebendaan, salah satunya yang mengatur tentang masalah hak atas tanah.

Dengan adanya Hukum Pertanahan Nasional diharapkan terciptanya kepastian hukum di Indonesia. Untuk tujuan tersebut oleh pemerintah ditindaklanjuti dengan penyediaan perangkat hukum tertulis berupa peraturan-peraturan lain dibidang hukum pertanahan nasional yang mendukung kepastian hukum serta selanjutnya lewat perangkat peraturan yang ada dilaksanakan penegakan hukum berupa penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang bisa menjadi objek pendaftaran tanah adalah :

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. tanah hak pengelolaan;
- c. tanah wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun;
- e. hak tanggungan;
- f. tanah negara;

Pada kenyataannya ternyata didalam masyarakat masih terdapat hak eigendom, hak opstal, hak erfpacht serta hak penduduk asli atau bumi putera yang tunduk pada Hukum Adat yang tidak mempunyai bukti tertulis, yang dipunyai penduduk setempat sering disebut tanah adat misalnya tanah hak ulayat, tanah milik adat, tanah Yasan, tanah gogolan dan lainnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 9 tersebut di atas, maka jelas tanah-tanah yang berasal dari hak-hak barat tidak bisa didaftar. Jika tanah-tanah ini tidak bisa didaftarkan tentukan akan merugikan para pemilik tanah, karena mereka tentu akan kehilangan haknya. Oleh karena itu diperlukan suatu cara agar tanah ini dapat didaftarkan, maka cara yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan konversi terhadap tanah yang bersumber dari hak barat tersebut. Dengan adanya konversi tanah dari hak-hak barat diharapkan masyarakat tidak ada yang dirugikan haknya karena setelah dikonversikan hak tersebut akan dapat didaftarkan.

Konversi bekas hak-hak atas tanah merupakan salah satu instrumen untuk memenuhi asas unifikasi hukum melalui Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. Peraturan Menteri Pertanahan dan Agraria (PMPA) Nomor 2 Tahun 1962 mengatur ketentuan mengenai penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah secara normatif. Peraturan konversi tersebut merupakan implementasi ketentuan peralihan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Tujuan pendaftaran konversi tanah untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atau menghasilkan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Agung Raharjo, *Pendaftaran Konversi Tanah Hak Milik Adat oleh Ahli Waris*, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, Hlm. 14

## B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas dapat dikemukakan beberapa perumusan masalah yang menjadi fokus pembahasan dalam makalah ini yang meliputi:

1. Bagaimanakah klasifikasi hak atas tanah bekas hak barat setelah dilakukan konversi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria?
2. Bagaimanakah status kepemilikan tanah hasil konversi hak barat sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dihubungkan dengan PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?

## C. Klasifikasi Hak Atas Tanah Bekas Hak Barat Setelah Dilakukan Konversi Sebagaimana Diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960

Setelah berlakunya UUPA, maka semua hak-hak barat yang belum dibatalkan sesuai ketentuan sebagaimana tersebut diatas, dan masih berlaku tidak serta merta hapus dan tetap diakui, akan tetapi untuk dapat menjadi hak milik atas tanah sesuai dengan sistem yang diatur oleh UUPA, harus terlebih dahulu dikonversi menurut dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan konversi dan aturan pelaksanaannya. Dalam Pelaksanaan konversi tersebut ada beberapa prinsip, yaitu :

### 1. Prinsip Nasionalitas

Dalam Pasal 9 UUPA, secara jelas menyebutkan bahwa hanya Warga Negara Indonesia saja yang boleh mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Badan-badan hukum Indonesia juga mempunyai hak-hak atas tanah, tetapi untuk mempunyai hak milik hanya badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai hak Milik atas Tanah, antara lain : Bank-bank yang didirikan oleh Oleh Negara, Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang Nomor 79 Tahun 1963, badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar pendapat Menteri Agama, dan badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau mendengar Menteri Sosial.

### 2. Pengakuan Hak-hak tanah terdahulu

Ketentuan-konversi di Indonesia mengambil sikap yang human atas masalah hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA, yaitu hak-hak yang pernah tunduk kepada Hukum Barat maupun Hukum Adat yang kesemuanya akan masuk melalui Lembaga Konversi ke dalam sistem dari UUPA.

### 3. Penyesuaian pada ketentuan Konversi

Sesuai dengan Pasal 2 dari Ketentuan Konversi maupun Surat Keputusan Menteri Agraria maupun dari Edaran-edaran yang diterbitkan, maka hak-hak atas tanah yang pernah tunduk kepada Hukum Barat dan Hukum Adat harus disesuaikan dengan hak-hak yang diatur oleh UUPA.

#### 4. Status Quo Hak-hak Tanah terdahulu

Dengan berlakunya UUPA, maka tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak baru atas tanah-tanah yang akan tunduk kepada Hukum Barat. Setelah diseleksi menurut ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan pelaksanaannya maka terhadap hak-hak atas tanah bekas hak barat dapat menjadi :

- a. Tanah Negara karena terkena ketentuan asas nasionalitas atau karena tidak dikonversi menjadi hak menurut Undang-undang Pokok Agraria.
- b. Dikonversi menjadi hak yang diatur menurut Undang-undang Pokok Agraria seperti Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Seperti yang telah dijelaskan dalam bab sebelumnya macam-macam hak atas tanah hak-hak Barat adalah :

##### 1. Hak Eigendom (*Recht van Eigendom*)

Dalam pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa hak eigendom adalah hak untuk menikmati suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang tau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tidak mengurangi akan pencabutan atas kebendaan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan Undang-Undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

##### 2. Hak Erfpacht (*Recht van Erfpacht*)

Hak Erfacht, menurut Pasal 720 KUHPerdata adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan kepada sipemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang maupun pendapatan lainnya.

##### 3. Hak Opstal (*Recht van Opstal*)

Hak Opstal adalah suatu hak kebendaan (*zakelijk recht*) untuk mempunyai rumah-rumah, bangunan-bangunan dan tanaman diatas tanah milik orang lain. Hak Opstal menurut Pasal 711 KUHPerdata merupakan hak numpang karang yaitu suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman diatas pekarangan orang lain.

Bagi pemegang Hak Opstal, mempunyai kewajiban, antara lain :

- a. Membayar Canon (uang yang wajib dibayar pemegang hak opstal setiap tahunnya kepada negara)
- b. Memelihara tanah opstal itu sebaik-baiknya
- c. Opstaller dapat membebani haknya kepada hipotik
- d. Opstaller dapat membebani tanah itu dengan pembebanan pekarangan selama hak opstall itu berjalan
- e. Opstaller dapat mengasingkan hak opstall itu kepada orang lain.

## 5. Hak Van Gebruik

Menurut Pasal 756 KUHPerdara, *Recht van Gebruik* adalah suatu hak kebendaan, dengan mana seorang diperbolehkan menarik segala hasil dari sesuatu kebendaan milik orang lain, sehingga seolah-olah dia sendiri pemilik kebendaan itu, dan dengan kewajiban memeliharanya.

Konversi hak-hak atas tanah adalah penyesuaian hak lama atas tanah menjadi hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>4</sup> Sedangkan menurut A.P Parlindungan, konversi hak-hak atas tanah adalah bagaimana pengaturan dari hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem UUPA.<sup>5</sup>

Dalam UUPA terdapat 3 (tiga) jenis konversi:

- Konversi hak atas tanah, berasal dari tanah hak barat
- Konversi hak atas tanah, berasal dari hak Indonesia
- Konversi hak atas tanah, berasal dari tanah bekas Swapraja

Khusus konversi hak atas tanah yang berasal dari tanah hak barat terdapat 3 (tiga) hak yang dikonversi ke dalam UUPA, yaitu; *Hak Eigendom*, *Hak Erfpacht*, *Hak Opstall*. Apabila kita cermati arti konversi diatas, bahwa ada suatu peralihan atau perubahan dari hak tanah tertentu kepada hak tanah yang lain, yaitu perubahan hak lama yang secara yuridis adalah hak-hak sebelum adanya UUPA menjadi hak-hak baru atas tanah sebagaimana dimaksud dalam rumusan UUPA, khususnya sebagaimana diatur dalam pasal 16 ayat (1) antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

Berikut ini akan diuraikan landasan hukum konversi terhadap hak atas tanah yang berasal dari tanah hak barat, sebagaimana diuraikan dalam ketentuan konversi UUPA seperti:

### **PASAL I:**

- (1) Hak Eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang memunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.
- (2) Hak Eigendom kepunyaan pemerintah asing yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman Kepala Perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat 1, yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut diatas.
- (3) Hak Eigendom kepunyaan orang asing, seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam Pasal 21 ayat 2 sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak-guna-bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1) dengan jangka waktu 20 Tahun.

<sup>4</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 1*, Prestasi Pustaka Raya, Jakarta, 2004, hlm. 80

<sup>5</sup> A.P. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1990, hlm. 21

- (4) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (1) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hak opstal dan hak erfpacht itu sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1), yang membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak opstal atau hak erfacht tersebut diatas, tetapi selama-lamanya 20 Tahun.
- (5) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat 3 Pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hubungan antara yang mempunyai hak eigendom tersebut dan pemegang hak opstal atau hak erfpacht selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.
- (6) Hak-hak Hypotheek, *Servituut*, *Vruchtgebruik* dan hak-hak lain yang membebani hak eigendom tetap membebani hak milik dan hak guna bangunan tersebut dalam ayat (1) dan ayat (3) pasal ini, sedang hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut Undang-Undang ini.

**PASAL III:**

- (1) Hak Erfpacht untuk perusahaan perkebunan besar, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna usaha tersebut dalam Pasal 28 ayat 1 yang akan berlangsung selama sisa waktu hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 Tahun
- (2) Hak Erfpacht untuk pertanian kecil yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut hapus dan selanjutnya diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Agraria.

**PASAL V:**

Hak Opstall dan hak Erfpacht untuk perumahan, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1) yang berlangsung selama sisa waktu hak opstall dan erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya.

**PASAL VIII:**

- (1) Terhadap hak-guna-bangunan tersebut dalam Pasal I ayat 3 dan 4, Pasal II ayat 2 dan Pasal V berlaku ketentuan dalam Pasal 36 ayat 2.
- (2) Terhadap Hak-guna-usaha tersebut Pasal II ayat 2, Pasal III ayat 1 dan 2 dan Pasal IV Ayat 1 berlaku ketentuan dalam Pasal 30 ayat 2.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan mengenai penggolongan konversi hak atas tanah yang bersumber dari hak barat sebagai berikut:

- 1) Hak-hak yang dikonversi menjadi hak milik meliputi: hak eigendom atas tanah (Pasal I ayat 1 ).
- 2) Hak-hak yang dikonversi menjadi hak guna usaha meliputi:
  - a. Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar ( Pasal III ayat 1 )
  - b. Pemegang concessie dan sewa untuk perusahaan kebun besar (Pasal IV ayat 1)
- 3) Hak-hak yang dikonversi menjadi hak guna bangunan meliputi:

- a. Hak eigendom kepunyaan orang/ badan hukum asing ( Pasal I ayat 3 ).
  - b. Hak opstall atau hak erfpacht yang membebani hak eigendom ( Pasal I ayat 4).
  - c. Hak opstall dan hak erfpacht untuk perumahan ( Pasal V ).
- 4) Hak-hak yang dikonversi menjadi hak pakai meliputi: hak eigendom kepunyaan pemerintahan negara asing yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman kepala perwakilan dan gedung kedutaan ( Pasal I ayat 2 ).
  - 5) Hak-hak yang setelah dikonversi menjadi hapus meliputi: hak erfpacht untuk pertanian kecil ( Pasal III ayat 2 ).

#### **D. Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Dihubungkan dengan Pendaftaran Tanah**

Pasal 19 UUPA mengamanahkan bahwa untuk menjamin adanya kepastian hukum, pemerintah wajib melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia, hal ini dilakukan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat serta keperluan lalu lintas sosial ekonomis masyarakat. Secara legal formal pendaftaran tanah menjadi dasar bagi status/kepemilikan tanah bagi individu atau badan hukum selaku pemegang hak yang sah secara hukum.

Bachtiar Effendi menyatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan *recht cadaster* yang bertujuan memberikan kepastian hak, yakni untuk memungkinkan orang-orang yang mempunyai tanah dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas sebidang tanah, apa hak yang dipunyainya, letak dan luas tanah. Serta memungkinkan kepada siapapun guna mengetahui hal-hal yang ia ketahui berkenaan dengan sebidang tanah, misalnya calon pembeli, calon kreditur, dan sebagainya.<sup>6</sup>

Berkaitan dengan pelaksanaan konversi hak atas tanah, khususnya yang berasal dari hak barat sebagaimana diatur dalam UUPA, pendaftar tanah menjadi dasar bagi terselenggaranya konversi, karena konversi bukan peralihan hak secara otomatis, tetapi harus dimohonkan dan didaftarkan ke Kepala Kantor Pendaftaran Tanah ( BPN ).

Jika dilihat ketentuan konversi, maka jelas bahwa prinsipnya hak-hak atas tanah sepanjang pemegang haknya pada saat ketentuan konversi berlaku adalah Warga Negara Indonesia tunggal maka hak itu akan dikonversikan menjadi hak milik menurut UUPA. Konsekuensi dari berlakunya ketentuan konversi ( UUPA ) mengharuskan semua bukti kepemilikan sebelum berlakunya UUPA harus diubah status hak atas tanah menurut ketentuan konversi yang diatur dalam UUPA. Cara mengubah status hak atas tanah tersebut yaitu dengan mendaftarkan tanah tersebut untuk diberikan bukti kepemilikan yang baru, yaitu sertifikat hak atas tanah, dengan catatan hal itu dilakukan sebelum jangka waktu yang ditetapkan yakni sampai 24 september 1980, jika permohonan atau pendaftaran hak atas tanah tidak dilakukan maka hak atas tanah akan dikuasai langsung negara.

Cara melakukan pendaftaran tanah untuk mengubah status hak atas tanah dapat dibagi atas 2 ( dua ) cara yaitu:

<sup>6</sup> Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 7

- 1) Jika pemohon memiliki bukti hak atas tanah yang diakui berdasarkan Pasal 23 dan 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka dapat ditempuh proses Konversi langsung yaitu dengan cara mengajukan permohonan dan menyerahkan bukti kepemilikan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan.
- 2) Jika pemohon tidak memiliki atau kehilangan bukti kepemilikan hak atas tanah, maka cara yang ditempuh adalah melalui Penegasan Konversi atau melalui Pengakuan Hak.

Terdapat 3 ( tiga ) bukti tertulis yang dapat diajukan oleh pemilik tanah, yaitu:

1. Bukti tertulisnya lengkap.
2. Bukti tertulisnya sebagian tidak ada lagi.
3. Bukti tertulisnya semua tidak ada lagi.

Dalam kondisi bukti tertulisnya lengkap, maka tidak lagi memerlukan tambahan alat bukti, jika buktinya sebagian maka harus diperkuat dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan. Sedangkan jika bukti tertulisnya semuanya tidak ada lagi maka harus diganti keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan.

Penegasan konversi dilakukan jika ada surat pernyataan kepemilikan tanah dari pemohon dan dikuatkan oleh keterangan saksi tentang kepemilikan tanah tersebut, tapi juga tergantung pada lamanya penguasaan fisik tanah tersebut oleh pemohon.

Pengakuan hak sangat bergantung dengan lamanya penguasaan fisik, yaitu selama 20 tahun demikian disebutkan didalam pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997. Persyaratan pengakuan hak tersebut dapat dirincikan sebagai berikut:

- 1) Bahwa pemohon telah menguasai tanah tersebut selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut atau dari pihak lain yang telah menguasainya.
- 2) Penguasaan itu telah dilakukan dengan itikad baik.
- 3) Penguasaan tanah itu tidak pernah diganggu gugat dan diakui serta dibenarkan oleh masyarakat di kelurahan atau tempat objek hak tersebut.
- 4) Bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa.
- 5) Bahwa jika pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan maka pemohon dapat dituntut secara pidana maupun perdata dimuka pengadilan karena memberikan keterangan palsu.

Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak diatur didalam pasal 56 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, yaitu sebagai berikut:

- 1) Berdasarkan berita acara pengesahan data fisik data yuridis sebagaimana dimaksud dalam pasal 64 ayat (1) dilaksanakan kegiatan sebagai berikut:
  - a. Hak atas sebidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap sebagaimana dimaksud dalam pasal 60 ayat (2) dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan sebagaimana yang dimaksud pasal 60 ayat (3) oleh Ketua Panitia Ajudikasi ditegaskan konversinya menjadi hak milik atas nama pemegang hak yang terakhir.

- b. Hak atas tanah yang bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 tahun sebagaimana dimaksud pasal 61 oleh Ketua Ajudikasi diakui sebagai hak milik.
- 2) Untuk pengakuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, tidak diperlukan penerbitan surat keputusan pengakuan hak.

Sementara terhadap pelaksanaan konversi dapat dilakukan dalam 2 (dua) kondisi dan dilengkapi dengan dokumen-dokumen sebagai berikut:

1. Bagi konversi langsung, maka dokumen yang dibutuhkan adalah:
  - a. Surat permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
  - b. Bukti pemilikan/ penguasaan tanah; berupa surat bukti seperti, girik/ letter c, pipit, *verponding* Indonesia ( jika dimiliki ). Bukti tersebut harus juga dilakukan dengan bukti lain:
    - i. Surat-surat asli jual beli, tukar menukar, hibah atau akta waris.
    - ii. Pernyataan dari pemohon atas penguasaan tanah tersebut, bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa.
  - c. Foto copy KTP pemohon yang masih berlaku.
  - d. Kartu keluarga.
  - e. Surat tanda bukti pelunasan SPPT PBB ( Pajak Bumi dan Bangunan ) yang terakhir.
  - f. Surat berkewarganegaraan Republik Indonesia dan atau surat pernyataan Ganti Nama ( apabila warga keturunan ).
  - g. Surat ukur/ gambar situasi ( bila sudah ada dan masih dapat digunakan ).
2. Bagi penegasan konversi/ pengakuan hak, dokumen yang dibutuhkan adalah:
  - a. Surat permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan bukti penguat pemilikan penguasaan tanah;
    - i. Pernyataan dan permohonan.
    - ii. Keterangan dari kelurahan dan keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) saksi atau lebih yang dapat dipercaya serta telah menjadi penduduk setempat dan tidak memiliki hubungan kekeluargaan dan kekerabatan dengan pemohon.
  - b. Foto copy KTP pemohon
  - c. Kartu Keluarga.
  - d. Bukti pelunasan PBB terakhir.
  - e. Surat kuasa ( bila dikuasainya ).
  - f. Surat Berkewarganegaraan Republik Indonesia ( SKBRI ) dan surat pernyataan ganti nama ( apabila warga keturunan ).
  - g. Surat ukur/ gambar situasi ( apabila sudah ada dan masih dapat digunakan).

Permohonan hak atas tanah dapat dilakukan terhadap:

- a. Tanah negara bebas; belum pernah melekat sesuatu hak di atasnya.
- b. Tanah negara asalnya masih melekat sesuatu hak dan jangka waktunya belum berakhir, namun dimintakan perpanjangannya.

- c. Tanah negara asalnya pernah melekat sesuatu hak dan jangka waktunya telah berakhir untuk dimintakan pembaharuannya, termasuk tanah-tanah Hak Barat, sebagai mana dijelaskan dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 tahun 1979 tentang pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak barat, pasal 1 ayat (1); “Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak pakai asal konversi hak barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980. sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, pada saat berakhirnya hak, yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara“ maupun tanah-tanah yang telah terdaftar menurut Undang-Undang Pokok Agraria ( UUPA ).

Selanjutnya terkait dengan pendaftaran SK pemberian hak untuk mendapatkan sertifikat tanda bukti hak diperlukan dokumen berikut ini:

- a. Surat permohonan pendaftaran.
- b. Surat pengantar.
- c. SK pemberian hak untuk keperluan pendaftaran.
- d. Bukti pelunasan uang pemasukan atau BPHTB apabila dipersyaratkan.
- e. Identitas pemohon.

Hak milik dapat diberikan kepada; warga negara Indonesia, badan-badan hukum yang ditetapkan pemerintah, misalnya Bank Pemerintah, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial yang ditunjuk pemerintah. Hak ini bersifat turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial tanah, maka jangka waktu berlakunya hak milik dalam untuk waktu yang tidak ditentukan. Terhadap hak ini juga dapat hapus, apabila; (1) Karena pencabutan hak, (2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, (3) Karena ditelantarkan, (4) Beralih kepada orang asing, (5) Tanahnya musnah.<sup>7</sup>

Sementara itu terhadap hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat memperoleh HGU. HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Jangka waktu berlakunya HGU adalah 5 tahun dan dapat diperpanjang paling lam 25 tahun, dan apabila waktu tersebut berakhir maka kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGU diatas tanah yang sama.
- b. Hak guna Bangunan (HGB) diberikan kepada WNI, badan hukum yang didirikan menurut hukum dan berkedudukan di Indonesia. HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Jangka waktunya 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun, setelah berakhir maka kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGB diatas tanah yang sama.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>8</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

- c. Hak pakai dapat diberikan kepada WNI, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, instansi pemerintah, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain, jangka waktu berlakunya adalah 25 tahun dan diperpanjang selama 20 tahun atau untuk jangka waktu yang tidak ditentukan dengan syarat selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, setelah jangka waktu hak dan perpanjangan berakhir, maka kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak pakai atas tanah yang sama.
- d. Hak pengelolaan diberikan kepada; instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, PT Persero, badan otorita, badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah. Jangka waktunya tidak ditentukan tetapi bergantung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
- e. Hak milik atas satuan rumah susun; hak milik ini diberikan atas pemilikan rumah susun. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dibangun secara terpisah, terutama untuk tempat hunian atau bukan hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama dan tanah bersama.

## E. Kesimpulan

Konversi merupakan pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk kedalam sistem dari UUPA, atau dengan kata lain adanya peralihan, perubahan ( *omzetting* ) dari suatu hak kepada suatu hak lain. Adapun yang menjadi landasan hukum bagi pelaksanaan konversi hak atas tanah adalah bagian kedua UUPA tentang ketentuan-ketentuan konversi yang terdiri atas 9 ( sembilan ) pasal yang mengatur tiga jenis konversi yaitu; konversi hak atas tanah yang bersumber dari hak-hak Indonesia, konversi hak atas tanah bekas Swapraja dan konversi hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat. Khusus mengenai hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat seperti, hak eigendom, hak opstal, hak erfpacht, dengan berlakunya ketentuan konversi akan mengalami perubahan atau peralihan. Dalam ketentuan konversi, sebagaimana dimaksud pada bagian kedua UUPA dinyatakan bahwa semua hak yang ada sebelum berlakunya UUPA beralih menjadi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Dengan pemberlakuan ketentuan konversi ini berarti pengakuan dan penegasan terhadap hak-hak lama, juga sebagai maksud penyederhanaan hukum dan upaya untuk menciptakan kepastian hukum.

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, ketentuan konversi bagi hak-hak barat telah berakhir sejak tanggal 24 September 1980, berarti telah diberikan jangka waktu yang relatif lama sampai 20 tahun sejak diberlakukannya ketentuan konversi sebagaimana diatur dalam UUPA, yang dimaksudkan untuk mengakhiri sisa-sisa hak barat atas tanah di Indonesia dengan segala sifatnya yang tidak sesuai dengan Pancasila dan UUD 1945. Dengan demikian setiap hak atas tanah barat hanya dapat dikonversi sesuai

jangka waktu yang telah ditetapkan, apabila lewat jangka waktu tersebut maka hak atas tanah tersebut akan dibawah kekuasaan negara. Selanjutnya bukti hak atas tanah yang muncul setelah jangka waktu tersebut, maka kepada pemegang hak diharuskan mengajukan permohonan langsung ke Kepala Kantor Pertanahan, dengan melengkapi syarat sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Untuk selanjutnya akan di proses sebagai pemegang hak yang sah atas tanah. Pemberlakuan ketentuan konversi terhadap hak-hak atas tanah yang berasal dari hak barat meliputi 2 kondisi yakni; (1) hak-hak yang dapat dikonversi langsung, (2) pengakuan hak/ penegasan konversi, jadi setiap hak-hak atas tanah perlu dilakukan legalisasi kepemilikan hak baik secara fisik maupun yuridis, melalui mekanisme yang diatur dalam perundang-undangan yang berlaku guna terciptanya kepastian hak dan kepastian hukum.

### E. Daftar Pustaka

- Agung Raharjo, *Pendaftaran Konversi Tanah Hak Milik Adat oleh Ahli Waris*, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 1*, Prestasi Pustaka Raya, Jakarta, 2004 )
- A.P. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1990  
—————, *Komentar Atas UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 2001 )
- Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005  
—————, *Hukum Agraria Indonesia jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2007
- Florianus, S.P Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2008)