

### **BAB III**

## **PELAKSANAAN KONVERSI TANAH ATAS HAK BARAT OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

### **A. Ketentuan Konversi Hak-Hak Lama Menjadi Hak-Hak Baru Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria**

#### **1. Sejarah Munculnya Hak Atas Tanah**

Sebelum tahun 1960, di Indonesia berlaku dualisme hukum pertanahan. Disatu sisi berlaku hukum tanah berdasarkan 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>74</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 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 Nomor 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;

---

<sup>74</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya) Jilid 2, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 1.

- 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 diatas, 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.

## 2. Pengertian Konversi

Sebagaimana diketahui sebelum berlakunya UUPA berlaku bersamaan dua perangkat hukum tanah di Indonesia (dualisme). Satu bersumber pada hukum adat disebut hukum tanah adat dan yang lain bersumber pada hukum barat disebut hukum tanah Barat. Dengan berlakunya hukum agraria yang bersifat nasional (UUPA) maka terhadap tanah-tanah dengan hak barat maupun tanah-tanah dengan hak adat harus dicarikan padanannya di dalam UUPA. Untuk dapat masuk ke dalam sistem dari UUPA diselesaikan dengan melalui lembaga konversi.

Beberapa ahli hukum memberikan pengertian konversi yaitu: A.P. Parlindungan menyatakan :

“Konversi itu sendiri adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem dari UUPA”.<sup>75</sup>

Boedi Harsono menyatakan :

“Konversi adalah perubahan hak yang lama menjadi satu hak yang baru menurut UUPA”.<sup>76</sup>

Konversi hak-hak atas tanah adalah penyesuaian hak lama atas tanah menjadi hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>77</sup> Sedangkan

---

<sup>75</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1990, hlm. 1.

<sup>76</sup> Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm. 140.

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>78</sup>

### 3. Tujuan Dan Dasar Hukum Konversi

#### a. Tujuan Konversi

Dengan diberlakukannya UUPA yang menganut asas unifikasi hukum agraria, maka hanya ada satu sistem hukum untuk seluruh wilayah tanah air, oleh karena itu hak-hak atas tanah yang ada sebelum UUPA harus disesuaikan atau dicari padanannya yang terdapat di dalam UUPA melalui lembaga konversi.

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>79</sup>

Jadi dengan demikian tujuan dikonversinya hak-hak atas tanah pada hak-hak atas tanah menurut sistem UUPA di samping untuk terciptanya unifikasi hukum pertanahan di tanah air dengan mengakui hak-hak atas tanah terdahulu untuk disesuaikan menurut ketentuan yang terdapat di dalam UUPA dan untuk menjamin kepastian hukum, juga bertujuan agar hak-hak atas tanah itu dapat berfungsi untuk

---

<sup>77</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 1*, Prestasi Pustaka Raya, Jakarta, 2004, hlm. 80.

<sup>78</sup> A.P. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1990, hlm. 21.

<sup>79</sup> Agung Raharjo, *Pendaftaran Konversi Tanah Hak Milik Adat oleh Ahli Waris*, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, hlm. 14.

mempercepat terwujudnya masyarakat adil dan makmur sebagaimana yang dicita-citakan oleh Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3).

b. Dasar Hukum Konversi

Adapun yang menjadi landasan hukum konversi terhadap hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA tanggal 24 September 1960 adalah bagian kedua dari UUPA “Tentang ketentuan-ketentuan konversi yang terdiri IX pasal yaitu dari Pasal I sampai dengan Pasal IX”, khususnya untuk konversi tanah-tanah yang tunduk kepada hukum adat dan sejenisnya diatur dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII ketentuan-ketentuan konversi, di samping itu untuk pelaksanaan konversi yang dimaksud oleh UUPA dipertegasakan lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970 yaitu Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah.

Beberapa ketentuan-ketentuan konversi hak atas tanah adat:

1. Pasal II Ketentuan konversi berbunyi :

Ayat (1) : Hak-Hak Atas Tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak 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, Yasan, Andarbeni Hak Atas *Druwe*,

Hak Atas *Druwe* Desa, *Pesini*, *Grant Sultan*, *Landirijenbezitrecht*, *Altijddurende Erfpacht*, Hak Usaha Atas Bekas Tanah Partikelir dan Hak-Hak lain dengan nama apapun, juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi Hak Milik tersebut dalam Pasal 20 Ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.

Ayat (2) : Hak-hak tersebut dalam Ayat (1) kepunyaan orang asing warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagai yang dalam Pasal 21 Ayat (2) menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Terhadap Pasal II ketentuan konversi ini ditegaskan lebih lanjut dalam Pasal 19 dan Pasal 22 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1980 dengan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah, sehubungan dengan hal tersebut maka jelaslah bahwa untuk pengkonversian dari Hak-Hak yang disebut dalam Pasal II Ketentuan Konversi diperlukan tindakan penegasan:

- a. Mengenai yang mempunyainya, untuk memperoleh kepastian apakah akan dikonversi menjadi hak milik atau tidak.
- b. Mengenai peruntukan tanahnya, jika ternyata konversinya tidak bias menjadi hak milik.

Penegasan tersebut diperlukan karena konversi dari pada hak tersebut di atas disertai syarat-syarat yang bersangkutan dengan status yang empunya dan sifat penggunaan tanah pada tanggal 24 September 1960.

## 2. Pasal VI Ketentuan Konversi berbunyi:

“Hak-Hak Atas Tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini yaitu: hak *vruchtgebruik*, *gebruik*, *grant countroleur*, *bruikleen*, ganggam bauntuik, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak berlakunya undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini”.

Dari bunyi Pasal VI ketentuan konversi tersebut maka hak-hak atas tanah seperti ganggam bauntuik, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas yang berasal dari hukum adat dikonversikan menjadi hak pakai.

## 3. Pasal VII Ketentuan Konversi :



Ayat (1): Hak Gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak milik tersebut pada Pasal 20 Ayat (1).

Ayat (2): Hak Gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada Pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya undang-undang ini.

Ayat (3): Jika ada keragu-raguan apakah sesuatu hak gogolan, pekulen atau sanggan bersifat tetap atau tidak tetap, maka menteri agrarialah yang memutuskan.

Lebih lanjut ketentuan-ketentuan tentang konversi dalam UUPA ditegaskan lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dan SK. Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970 Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah.

Permohonan konversi dari tanah-tanah yang pernah tunduk kepada :

- a. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1958.
- b. Hak atas tanah yang didaftar menurut Stb. 1873 Nomor 38, yaitu tentang *Agrarisch Eigendom*.
- c. Peraturan-peraturan yang khusus di daerah Yogyakarta, Surakarta, Sumatera Timur, Riau dan Kalimantan Barat.

Dalam pelaksanaan konversinya diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai tanda bukti haknya (kalau ada disertakan pula surat ukurnya), tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak yang menyatakan kewarganegaraannya pada tanggal 24 September 1960 dan keterangan dari pemohon apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.

Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah, mengatur tentang hak-hak yang tidak diuraikan dalam sesuatu surat hak tanah, maka oleh yang bersangkutan diajukan:

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/*Verponding* Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh Instansi yang berwenang (kalau ada disertakan pula surat ukurnya).
- b. Surat keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh asisten Wedana (Camat) yang:
  1. Membenarkan surat atau surat bukti hak itu.
  2. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.
  3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya.

c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak.

Dari ketentuan Pasal 3 ini, maka khusus untuk tanah-tanah yang tunduk kepada Hukum Adat tetapi tidak terdaftar dalam ketentuan konversi sebagai tanah yang dapat dikonversikan kepada sesuatu hak atas tanah menurut ketentuan UUPA, tetapi diakui tanah tersebut sebagai hak adat, maka ditempuhlah dengan upaya “Penegasan Hak” yang diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah setempat diikuti dengan bukti pendahuluan seperti bukti pajak, surat jual-beli yang dilakukan sebelum berlakunya UUPA dan surat membenarkan tentang hak seseorang dan menerangkan juga tanah itu untuk perumahan atau untuk pertanian dan keterangan kewarganegaraan orang yang bersangkutan.

Pasal 7 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia atas Tanah, dalam pasal ini diatur lembaga konversi lain dinamakan “Pengakuan Hak”, yang perlakuan atas tanah-tanah yang tidak ada atau tidak ada lagi tanda bukti haknya, maka yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional wilayah setempat, permohonan tersebut diumumkan 2 bulan berturut-turut di kantor pendaftaran tanah dan kantor Kecamatan, jika tidak diterima

keberatan mereka membuat pernyataan tersebut kepada kantor BPN dan kemudian mengirimkannya kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanian setempat, penerbitan pengakuan hak diberikan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN, dari SK pengakuan hak tersebut sekaligus mempertegaskan hak apa yang diberikan/padanan pada permohonan tersebut, bisa saja Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.<sup>80</sup>

Sedangkan pada Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970 sebagai penjelasan dari Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah, dalam diktum pertamanya: menegaskan bahwa yang dianggap sebagai “Tanda Bukti Hak” dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 adalah:

a. Di daerah-daerah di mana sebelum tanggal 24 September 1960 sudah dipungut pajak (hasil) bumi (*Landrente*) atau *Verponding Indonesia*.

1. Surat pajak (hasil) bumi atau *Verponding Indonesia* yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960, jika antara tanggal 24 September 1960 dan saat mulai diselenggarakan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 terjadi

---

<sup>80</sup> A.P. Parlindungan, *op.cit*, hlm. 42.

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

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

- b. Di daerah-daerah di mana sampai tanggal 24 September 1960 belum dipungut pajak (hasil) bumi (*landrente*) atau *Verponding Indonesia*.

1. Surat-surat asli jual-beli, hibah atau tukar menukar yang dibuat di hadapan dan disaksikan oleh Kepala Desa/Adat yang bersangkutan sebelum diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah tersebut.
2. Surat Keputusan pemberian hak oleh Instansi yang berwenang, disertai tanda-tanda buktinya bahwa

kewajiban-kewajiban yang disebutkan di dalam surat keputusan itu telah dipenuhi oleh yang menerima hak.

#### 4. Macam-Macam Konversi

Dalam UUPA terdapat 3 (tiga) jenis konversi:<sup>81</sup>

1. Konversi hak atas tanah, berasal dari tanah hak barat
2. Konversi hak atas tanah, berasal dari hak Indonesia
3. Konversi hak atas tanah, berasal dari tanah bekas Swapraja

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA terdiri dari hak-hak yang tunduk pada hukum adat dan hak-hak yang tunduk pada hukum barat.

Adapun hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat adalah:

##### 1. Hak *Agrarisch Eigendom*

Lembaga *Agrarisch Eigendom* ini adalah usaha dari Pemerintah Hindia Belanda dahulu untuk mengkonversi tanah hukum adat, baik yang berupa milik perorangan maupun yang ada hak perorangannya pada hak ulayat dan jika disetujui sebagian besar dari anggota masyarakat pendukung hak ulayatnya, tanahnya dikonversikan menjadi *Agrarisch Eigendom*.

---

<sup>81</sup> *Ibid*, hlm. 158.

2. Tanah hak milik, hak yasan, andar beni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini. Istilah dan lembaga-lembaga hak atas tanah ini merupakan istilah lokal yang terdapat di Jawa.
3. *Grant Sultan* yang terdapat di daerah Sumatra Timur terutama di Deli yang dikeluarkan oleh Kesultanan Deli termasuk bukti-bukti hak atas tanah yang diterbitkan oleh para Datuk yang terdapat di sekitar Kotamadya Medan. Di samping itu masih ada lagi yang disebut grant lama yaitu bukti hak tanah yang juga dikeluarkan oleh Kesultanan Deli.
4. *Landrerijen bezitrecaat, Altijddurende Erfpacht*, Hak – Hak Usaha Atas Bekas Tanah Partikelir.

Selain tanah-tanah yang disebut di atas yang tunduk pada hukum adat ada juga hak-hak atas tanah yang lain yang dikenal dengan nama antara lain Ganggam Bauntuik, Anggaduh, Bengkok, Lungguh, Pituas dan lain-lain.

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 mempunyainya 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 Indonesianya 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.



- (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 ).

## **B. Badan Pertanahan Nasional**

### **1. Kegiatan dan Pelaksanaan Konversi Tanah Atas Hak Lama**

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>82</sup>

- 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.

---

<sup>82</sup> *Ibid*, hlm. 134.

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:

- 1) Surat-surat asli jual beli, tukar menukar, hibah atau akta waris.
  - 2) 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 ).
5. Bagi penegasan konversi/ pengakuan hak, dokumen yang dibutuhkan adalah:<sup>83</sup>
- a. Surat permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan bukti penguat pemilikan penguasaan tanah;  
Pernyataan dan permohonan.  
Keterangan dari kelurahan dan keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) saksi atau lebih yang dapat dipercaya serta telah menjadi

---

<sup>83</sup> A.P. Parlindungan, *Op. Cit.*, hlm. 62.



penduduk setempat dan tidak memiliki hubungan kekeluargaan dan kekerabatan dengan pemohon.

Foto copy KTP pemohon

Kartu Keluarga.

Bukti pelunasan PBB terakhir.

Surat kuasa ( bila dikuasainya ).

Surat Berkewarganegaraan Republik Indonesia ( SKBRI ) dan surat pernyataan ganti nama (apabila warga keturunan).

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 ).

Untuk keperluan pendaftaran, hak atas tanah berasal dari konversi hak-hak dan dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudifikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. Apabila tidak tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, maka pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20

tahun atau lebih secara berturut turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.<sup>84</sup>

Dalam hal bukti tertulis tidak lengkap atau tidak ada lagi pembuktian pemilikan bukti itu, dapat dilakukan dengan keterangan para saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya menurut pendapat Panitia Ajudifikasi/Kepala Kantor Pertanahan (Penjelasan Pasal 24). Keterangan para saksi atau pernyataan yang bersangkutan mengenai pemilikan tanah itu berfungsi menguatkan bukti tertulis yang tidak lengkap tersebut, atau sebagai pengganti bukti tertulis yang tidak ada lagi. Yang dimaksud dengan saksi disini adalah orang yang dapat memberikan kesaksian/keterangan dan mengetahui kepemilikan tanah yang bersangkutan.

Ada tiga kemungkinan alat pembuktian mengenai kepemilikan tanah yang bersangkutan tersebut diatas, yaitu :

1. Bukti tertulis lengkap, maka tidak memerlukan tambahan alat bukti lain;
2. Bukti tertulis sebagian tidak ada, maka diperkuat dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan;
3. Bukti tertulis semua tidak ada, maka diganti dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan.

---

<sup>84</sup> *Ibid*, hlm. 68.

Tetapi semua diteliti kebenarannya melalui suatu pengumuman, agar bisa memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan.

Jangka waktu pengumuman dalam pendaftaran tanah secara sistematis ditetapkan selama 30 hari. Pengumuman pendaftaran tanah secara sporadis waktunya lebih lama 60 hari. Pertimbangan perbedaan jangka waktu pengumuman tersebut karena pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah secara massal yang meliputi banyak bidang tanah di suatu wilayah dan melibatkan banyak orang, sehingga kemungkinan diketahui oleh masyarakat umum lebih besar daripada kegiatan pendaftaran tanah secara sporadis yang sifatnya individual dengan ruang lingkup terbatas sehingga hanya yang berkepentingan saja yang mengetahui.

## 2. Akibat Hukum dari hak atas tanah lama yang tidak di konversi menjadi hak baru

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 Peraturan Pemerintah 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.