

**STUDI PELAKSANAAN KONVERSI TANAH GRANT SULTAN
DALAM MENUNJANG TERTIB HUKUM PERTANAHAN DI
KECAMATAN KOTA KISARAN BARAT KOTA ADMINISTRATIF
KISARAN PROPINSI SUMATERA UTARA**

SKRIPSI

**Diajukan Dalam Rangka Penyelesaian Studi pada Program Diploma IV
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Disusun Oleh :

MOHAMMAD LIZARDY

NIM. 9651051

INTISARI

Kecamatan Kota Kisaran Barat merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Asahan, dan tepatnya berada di Kota Administratif Kisaran. Sebelum kemerdekaan Republik Indonesia, di Kabupaten Asahan berdiri sebuah kesultanan yang dipimpin oleh seorang Sultan yang disebut dengan Sultan Asahan, tepatnya dari tahun 1602 sampai dengan tahun 1942. Pada tahun 1912 sampai dengan tahun 1942, Sultan pernah mengeluarkan suatu bentuk surat untuk memperusahai tanah yang disebut dengan Grant Sultan. Hak ini diberikan hanya kepada kaula-kaula terdekat Sultan untuk waktu yang tidak ditentukan. Oleh sebab itu, di Kecamatan Kota Kisaran Barat masih banyak pemegang-pemegang Grant Sultan yang belum mendaftarkan serta mengkonversi tanahnya sesuai dengan UU No. 5 tahun 1960 yang diundangkan tanggal 24 September 1960 atau lebih dikenal dengan UUPA.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan yang telah dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan sudah sesuai atau belum dengan ketentuan yang berlaku, dan jumlah sertipikat yang diterbitkan, serta kendala-kendala yang dihadapi baik dari masyarakat pemegang Grant Sultan maupun dari Kantor Pertanahan sendiri.

Metode penelitian yang digunakan adalah melalui pendekatan deskriptif. Kemudian data yang didapat dan dikumpulkan, lalu disusun dalam bentuk sederhana lalu dianalisa dan diinterpretasikan. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pemegang Grant Sultan sebanyak 138 orang dengan mengambil sampel 40 orang pada 4 kelurahan.

Hasil penelitian diperoleh data bahwa pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan belum seluruhnya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Begitu juga terhadap jumlah sertipikat yang diterbitkan dari tahun 1991 sampai tahun 2000 masih sangat kecil yaitu 23 bidang, tetapi apabila dilihat dari permohonan yang masuk dan realisasi penerbitan sertipikat maka kriteria yang didapat terhadap pelaksanaan pekerjaan khususnya konversi masuk dalam kriteria "baik".

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Permasalahan	5
C. Rumusan Masalah	6
D. Batasan Masalah	6
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	8
A. Telaah Pustaka	8
1. Terjadinya tanah Grant Sultan	8
2. Pengertian konversi	10
3. Maksud dan tujuan konversi	11
4. Prinsip-prinsip konversi	13
5. Jenis-jenis konversi	18
6. Tanda bukti hak milik adat	20
7. Tertib hukum pertanahan	21
B. Kerangka Pemikiran	22
C. Anggapan Dasar	24
D. Defenisi Operasional	24
BAB III. METODE PENELITIAN	26
A. Metode yang Digunakan	26
B. Lokasi Penelitian	26
C. Populasi dan Sampel	26
D. Jenis dan Sumber Data	28
E. Pengumpulan Data	29
F. Analisis Data	30
BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	31
A. Keadaan Fisik Wilayah	31

D. Status Tanah	34
E. Penduduk	35
F. Pendidikan	39
 BAB V. PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA	 43
A. Penyajian Data	43
1. Pemeriksaan berkas permohonan konversi	41
2. Hasil pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan	42
3. Tata cara / prosedur, waktu, dan biaya dalam pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan	43
B. Analisis Data	54
1. Pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan	50
2. Perbandingan penerbitan sertipikat melalui konversi tanah Grant Sultan dan pemberian hak asal tanah negara di Kecamatan Kota Kisaran Barat	53
3. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan di Kecamatan Kota Kisaran Barat	57
4. Usaha-usaha yang ditempuh	59
 BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN	 61
A. Kesimpulan	61
B. Saran	62

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Karena pentingnya tanah bagi manusia, maka hal tersebut tidak terlepas dari aturan-aturan mengenai tanah. Di Indonesia masalah tanah merupakan masalah yang sangat peka, rumit, dan rawan. Tanah tidak semata-mata menyangkut kebutuhan ekonomi saja, tetapi juga menyangkut aspek kehidupan lainnya, seperti sosial budaya, politik dan bahkan pertahanan keamanan nasional. Bagi masyarakat persekutuan hukum adat, hubungan persekutuan dengan tanah disamping menyangkut kebutuhan duniawi juga mempunyai hubungan yang bersifat religio magis.

Pada saat ini, negara kita sedang berada dalam era pembangunan. Pemerintah semakin meningkatkan pembangunan disegala bidang, terutama pembangunan fisik. Sejalan dengan pembangunan tersebut, diiringi pula oleh pertumbuhan penduduk yang relatif cukup tinggi, menjadikan semakin terganggunya keseimbangan antara jumlah penduduk dengan tanah yang tersedia.

Untuk mengatur pemanfaatan sumber daya alam khususnya tanah dan memberikan jaminan hukum atas tanah, maka pemerintah telah mempunyai landasan sebagaimana tertuang dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar

didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Selain itu, untuk mengatur mengenai masalah pertanahan sehingga dapat memberikan kepastian hukum, serta kesejahteraan masyarakat, maka perlu diberi landasan pengaturan yang positif dalam wujud hukum pertanahan yang bersifat nasional, yang disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UU No.5 tahun 1960 LN. 1960-104 yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960).

Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Indonesia terjadi dualisme hukum tanah, yaitu hukum adat dan hukum barat. Hukum barat atas tanah ini berlaku atas dasar asas *concordantie*, yaitu memberlakukan hukum suatu negara pada daerah jajahannya. Karena hal tersebut, timbullah pengaruh terhadap status tanah di Indonesia yang membaginya atas 2 (dua) macam, yaitu :

1. Tanah bekas hak adat.
2. Tanah bekas hak barat.

Dengan keluarnya UU. No.5 tahun 1960 atau lebih dikenal dengan UUPA, maka tanah-tanah dengan hak-hak yang diatur didalam hukum barat dan hak-hak Indonesia dikonversi menjadi salah satu hak atas tanah, sebagaimana yang diatur didalam Pasal 16 ayat (1) UUPA.

Menurut ketentuan konversi, tanah-tanah yang tunduk pada bekas hak barat seperti hak erfpacht untuk perkebunan besar dan hak erfpacht hak onstal

Ketentuan Konversi seperti hak agrarisch eigendom, landerijenbezrecht, altijddurende erfpach sejak berlakunya UUPA menjadi hak milik apabila yang mempunyainya memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21 UUPA. Sedangkan untuk bekas hak adat sejak berlakunya UUPA harus dikonversi menjadi hak milik dan hak pakai. Tetapi pada kenyataannya sampai saat ini masih banyak tanah-tanah bekas hak adat yang masih belum dikonversi.

Dengan meningkatnya pembangunan dewasa ini, terutama pembangunan pertanian, maka seharusnya konversi hak-hak lama menjadi hak-hak yang diatur dalam UUPA telah mendapatkan pelaksanaan sebagaimana mestinya. Hal ini disesuaikan dengan tingkat kebutuhan akan tanah, serta sesuai dengan tujuan UUPA itu sendiri yang dimuat dalam penjelasan umum angka I, yaitu :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur,
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum dalam hukum pertanian,
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak tanah bagi rakyat seluruhnya.

Dalam rangka mencapai salah satu tujuan dari UUPA, yaitu untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, maka oleh pemerintah diselenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat "*Rechts – Kadaster*" artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum di seluruh Wilayah Indonesia.

- a. Tertib hukum pertanahan,
- b. Tertib administrasi pertanahan,
- c. Tertib penggunaan tanah,
- d. Tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

Salah satu usaha untuk mencapai/mewujudkan catur tertib pertanahan, terutama tertib hukum pertanahan adalah dengan melaksanakan konversi hak atas tanah adat. Seperti yang dikemukakan oleh Djoko Walijatun (1997:4), bahwa :

“Tertib hukum pertanahan adalah terciptanya suatu kondisi sadar hukum dikalangan masyarakat yang mengetahui hak-hak dan kewajibannya dalam hal penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah, serta terciptanya persepsi yang sama tentang hukum pertanahan, baik dikalangan aparatur pemerintah, penegak hukum, maupun masyarakat luas. Untuk itu diperlukan mekanisme pengaturan, penguasaan, pemilikan, dan penggunaan tanah yang sederhana tetapi mampu memberikan bobot kepastian hukum yang mantap serta mampu menampung setiap aspirasi masyarakat dalam pembangunan dengan tetap memperhatikan pihak-pihak ekonomi lemah”.

Di Kecamatan Kota Kisaran Barat Kota Administratif Kisaran Provinsi Sumatera Utara masih banyak tanah-tanah Grant Sultan yang masih belum dikonversi dan didaftarkan. Hal ini disebabkan masyarakat belum mengetahui hak-hak dan kewajibannya dalam hal penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah. Disamping itu adanya faktor-faktor lain yang menghambat pelaksanaan konversi, seperti anggapan masyarakat tentang prosedur, waktu dan biaya, serta faktor-faktor dari dalam Kantor Pertanahan sendiri. Oleh sebab itu, maka tanah-tanah Grant Sultan tersebut perlu segera didaftarkan dan dikonversi agar

Dengan adanya permasalahan-permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan konversi terhadap tanah-tanah Grant Sultan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di Kecamatan Kota Kisaran Barat, maka penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul :

“ Studi Pelaksanaan Konversi Tanah Grant Sultan Dalam Menunjang Tertib Hukum Pertanahan di Kecamatan Kota Kisaran Barat Kota Administratif Kisaran Provinsi Sumatera Utara”.

B. Permasalahan

Sejak berlakunya Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tanggal 24 September 1960 dan PP No. 1961 (telah disempurnakan dengan PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PMNA/KaBPN No. 3 tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, maka sejak itupula pemerintah dan masyarakat menaruh harapan akan segera tercapai salah satu tujuan dari hukum agraria nasional, yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah.

Namun pelaksanaan pendaftaran tanah melalui konversi tanah adat masih belum sesuai dengan yang diharapkan, atau belum efektif secara merata diseluruh Indonesia termasuk di Kecamatan Kota Kisaran Barat Hal ini masih banyak dijumpai tanah-tanah Grant Sultan yang belum dikonversi. Sehingga untuk tanah-tanah tersebut masih banyak diragukan siapa pemegang hak atas bidang tanah

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian permasalahan diatas, maka penulis memberikan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan di Kecamatan Kota Kisaran Barat telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku ?.
2. Berapa banyak jumlah sertipikat yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan melalui konversi tanah Grant Sultan di Kecamatan Kota Kisaran Barat ?.
3. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi dalam pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan di Kecamatan Kota Kisaran Barat ?.

D. Batasan Masalah

Untuk tidak mengaburkan permasalahan sehingga terjadi kesimpang siuran dalam penafsiran dari penelitian ini, serta mengingat adanya keterbatasan dan kemampuan penulis baik dari segi pengalaman, waktu, tenaga, dan biaya, maka penulis perlu membatasi permasalahan yang memfokuskan sasarannya hanya mengadakan penelitian serta pembahasan terhadap pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan sebagai salah satu hak yang disebutkan dalam pasal II ayat 1 Diktum kedua UUPA (mengenai ketentuan-ketentuan konversi) menjadi hak milik atas tanah (Pasal 16 ayat 1 UUPA) dari tahun 1991 sampai dengan tahun 2000.

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui tentang pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan di Kecamatan Kota Kisaran Barat telah sesuai atau tidak dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
- b. Untuk mengetahui jumlah sertipikat yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan melalui konversi tanah Grant Sultan di Kecamatan Kota Kisaran Barat.
- c. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan di Kecamatan Kota Kisaran Barat.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Menambah wawasan penulis didalam pemahaman tentang pelaksanaan konversi tanah-tanah adat.
- b. Untuk memberikan masukan kepada instansi pemerintah yang memerlukan khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan tentang pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan yang benar-benar sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
- c. Memenuhi salah satu persyaratan akademis dalam menyelesaikan pendidikan di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasioanal Yogyakarta.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan diatas, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan di Kecamatan Kota Kisaran Barat belum semua sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku, terutama mengenai tata cara atau prosedur dan biaya yang dibayar masyarakat. Tata cara atau prosedur masih terlihat berbelit-belit, karena tidak adanya tanggung jawab, koordinasi dan pengawasan dari pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan. Mengenai biaya yang masih dianggap mahal oleh masyarakat, juga adanya kutipan-kutipan biaya diluar biaya yang telah ditetapkan.
2. Penerbitan sertipikat melalui konversi Grant Sultan di Kecamatan Kota Kisaran Barat dari tahun 1991 sampai dengan tahun 2000 masih relatif sangat rendah yaitu hanya sebesar 23 bidang, tetapi apabila dilihat dari permohonan yang masuk dan realisasi penerbitan sertipikat, maka pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan di Kecamatan Kota Kisaran Barat termasuk dalam kriteria baik.
3. Rendahnya minat masyarakat dalam mengkonversi tanah Grant Sultan disebabkan beberapa faktor diantaranya adalah :

- Prosedur pelaksanaan konversi yang dianggap masyarakat masih berbelit-belit.
- Waktu penyelesaian sertipikat melalui konversi yang tidak jelas.
- Biaya yang harus dibayarkan dalam pensertipikatan tanah melalui konversi yang dianggap masyarakat masih terlalu mahal.

Disamping itu, kendala-kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Asahan dalam pelaksanaan konversi adalah :

- Adanya bentuk Grant Sultan yang belum terdaftar.
- Pemegang Grant Sultan telah lama meninggal dunia, dan para ahli waris sebahagian besar tidak berdomisili di tempat.
- Objek atau tanahnya banyak yang telah diperjualbelikan kepada pihak lain tanpa terlebih dahulu dikonversi.

B. S a r a n

1. Untuk dapat meningkatkan kinerja yang baik dan bermutu, maka perlu disiapkan dan ditingkatkan potensi sumber daya manusia yang handal dan bertanggung jawab terhadap tugas-tugas yang diberikan seperti pendidikan pelatihan pertanahan dan perbaikan rohani yang bersih sehingga pelaksanaan yang diembankan akan dilaksanakan dengan hati yang bersih.
2. Dalam rangka memberikan informasi kepada masyarakat tentang tanah-tanah Grant Sultan yang ada di Kecamatan Kota Kisaran Barat, maka

DAFTAR PUSTAKA

- Andreas, F, *Kamus Istilah Hukum Belanda – Indonesia*. Terjemahan oleh Adiwinata, S, dkk, Bina Cipta.
- Arikunto. S. (1993), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. PT. Rineke Cipta, Jakarta.
- (1998), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. PT. Rineke Cipta, Jakarta.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia* (1990). Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Balai Pustaka, Jakarta.
- Effendi, B, (1983), *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni Bandung.
- Hamzah, A, (1986), *Kamus Umum Hukum*. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Harsono, B, (1984), *Hukum Agraria Indonesia*. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.
- Nazir, M. (1988), *Metode Penelitian*, Cetakan Ketiga, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Parlindungan, A.P. (1985), *Pendaftaran dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni, Bandung.
- (1990), *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, mandar Maju, Bandung.
- (1991), *Komentar Atas UUPA (VI)*, mandar Maju, Bandung.
- Poerwadarminta, W.J.S. (1984), *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. P.N. Balai Pustaka, Jakarta.
- Soeprpto, R, (1986), *Undang-Undang Pokok Agraria dalam Praktek*.
- Subekti dan Tjitrosoedibio. (1986), *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Bandung.
- Walijatun, D, (1997), *“Administrasi Pertanahan Desa”*, Makalah Seminar Nasional, STPN, Yogyakarta.