

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN KONVERSI HAK
ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN LANGKAT**

**SKRIPSI
Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**DIEMAS REKSA PRAYOGA
Npm.1606200304**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2021**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id



BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHAKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 26 November 2021 Jam 08,30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : DIEMAS REKSA PRAYOGA
NPM : 1606200304
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ACARA
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN PENDAFTARAN KONVERSI HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LANGKAT

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan predikat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM ACARA.

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. RAHMAT RAMADHANI S.H.,M.H
2. M.SYUKRAN YAMIN LUBIS, SH.,CN M.Kn
3. HARISMAN S.H., M.H

1.

2.

3.



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

NAMA : DIEMAS REKSA PRAYOGA
NPM : 1606200304
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ ACARA
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN PENDAFTARAN KONVERSI HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LANGKAT

PENDAFTARAN : Tanggal 1 November 2021

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi, penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
Dekan Fakultas Hukum

Pembimbing


Dr. FAISAL, S.H., M.H um
NIDN:0122087502


RAHMAT RAMADHANI S.H.,M.H
NIDN: 0111088002

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : DIEMAS REKSA PRAYOGA
NPM : 16062002304
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ ACARA
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN PENDAFTARAN KONVERSI HAK ATAS
TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
LANGKAT

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 16 Oktober 2021

Pembimbing

RAHMAT RAMADHANI S.H.,M.H

NIDN: 0111088002

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Diemas Reksa Prayoga
NPM : 1606200304
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Acara
Judul : **PELAKSANAAN PENDAFTARAN KONVERSI HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LANGKAT**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 21 November 2021

Saya yang menyatakan



DIEMAS REKSA PRAYOGA



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

Nama Mahasiswa : DIEMAS REKSA PRAYOGA
NPM : 1606200304
Prodi/Bagian : ILMU HUKUM/HUKUM ACARA
Judul Skripsi : PELAKSANAAN PENDAFTARAN KONVERSI HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LANGKAT
Pembimbing : RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
27 Juni 2021	Revisi latar belakang	
9 Juli 2021	Perbaiki metode	
15 Juli 2021	Perbaiki penulisan	
26 Juli 2021	Perbaiki rumusan masalah 1	
30 Juli 2021	Perbaiki rumusan masalah 2	
4 Agustus 2021	Perbaiki rumusan masalah 3	
9 Agustus 2021	Perbaiki templet penulisan	
5 Okt 2021	Perbanyak tinjauan pustaka	
16 Okt 2021	Perbanyak buku dan jurnal dan daftar pustaka	

Diketahui,

DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.)

DOSEN PEMBIMBING

(RAHMAT RAMADHANI S.H.,M.H.)

ABSTRAK

PELAKSANAAN PENDAFTARAN KONVERSI HAK HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LANGKAT

Diemas Reksa Pravoga

Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting tujuan pendaftaran tanah tersebut menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat dan memberikan informasi untuk mengetahui status tanah baik data fisik maupun data yuridisnya. Dengan berlakunya Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria terjadi perubahan fundamental terhadap hukum agraria di Indonesia terutama di bidang pertanahan. Akibat dari berlakunya UUPA maka hak hak atas tanah yang berasal dari hak atas tanah barat dan hak atas tanah adat dilakukan pendaftaran kembali atau bisa di sebut konversi hak atas tanah yang ada sebelum lahirnya UUPA di Indonesia .

Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris, yang mana bertujuan untuk menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh langsung di lapangan yang diambil dengan melakukan wawancara di kantor Badan pertanahan Kabupaten Langkat.

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan, pelaksanaan pendaftaran konversi hak atas tanah adat dan hak atas tanah barat yang di lakukan di kantor Pertanahan Kab Langkat dapat dilakukan secara dua jenis yaitu dengan cara pendaftaran sistematis yang dilakukan atas inisiatif pemerintah dan secara sporadik yang dilakukan perseorangan atau massal.

Kata Kunci : Pendaftaran Pertama Kali, Hak Atas tanah, Konversi

KATA PENGANTAR



Assalammu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Tiada kata yang paling indah selain puji dan rasa syukur kepada Allah SWT, yang telah menentukan segala sesuatu tepat pada masanya, sehingga tidak ada setetes embun pun dan segelintir jiwa manusia yang lepas dari ketentuan dan ketetapan-Nya. Alhamdulillah atas rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi dengan judul **“Pelaksanaan Pendaftaran Konversi Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat ”** dapat diselesaikan. Shalawat serta salam tidak lupa kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW., yang membawa manusia dari alam yang tidak mengenal pengetahuan ke alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan ini.

Perkenankan penulis untuk mendedikasikan halaman ini sebagai wujud terima kasih yang sebesar-besarnya kepada ibu dari penulis yaitu Susilawati, Kemudian kepada ayahanda dari penulis yaitu Ermi Prakuso. Kemudian kepada orang-orang terdekat dan tersayang Theo Reksa Rehatta, Aulia Dinda Pratiwi, Ajeng mutya.

Terima kasih kepada seluruh keluarga penulis yang tak hentinya penulis haturkan sebab semasa hidup penulis sangat berlimpah kasih sayang yang telah diberikan.

Selanjutnya tidak lupa pula, penulis haturkan terima kasih kepada Bapak Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yaitu Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP, Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera

Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H, Wakil Dekan I Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum dan Wakil Dekan III Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Terima kasih yang tak terhingga penulis haturkan kepada Bapak Rahmat Ramadhani, S.H.,M.H selaku Pembimbing yang dengan tulus dan ikhlas, telah memberikan kepercayaan, semangat, bimbingan dan arahan sehingga penulis mampu untuk menyelesaikan skripsi ini

Sebagai penutup dari pengantar yang indah ini, penulis sungguh menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis berharap atas saran dan kritik yang membangun untuk perbaikan dimasa yang akan datang. Kesempurnaan hanya milik ALLAH SWT. untuk itu sungguh penulis memohon ampun kepada Sang Pencipta dan memohon maaf kepada seluruh pihak atas kekurangan yang penulis miliki.

Medan, 16 Oktober 2021

**Hormat Saya
Penulis**

**Diemas Reksa Prayoga
NPM 1606200304**

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	8
2. Faedah Penelitian	8
B. Tujuan Penelitian	9
C. Metode Penelitian	9
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	10
2. Sifat Penelitian	10
3. Sumber Data	10
4. Alat Pengumpulan Data	12
5. Analisis Data	12
D. Defenisi Operasional	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Hak Atas Tanah	16
B. Pendaftaran Hak Atas Tanah	20
C. Konversi Hak Atas Tanah	25
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	26
A. Hak hak yang di daftarkan secara konversi pada kantor	

Pertahanan Kabupaten Langkat.....	26
B. Proses Pendaftaran konversi pada kantor Pertahanan Kabupaten Langkat	37
C. Kendala dan Hambatan dalam Pendaftaran Konversi pada Kantor Pertahanan Kabupaten Langkat.....	62
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	69
A. Kesimpulan.....	69
B. Saran	70
DAFTAR PUSTAKA	71

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu kebutuhan bagi masyarakat untuk mencapai kesejahteraannya karena tanah tidak hanya untuk kebutuhan tempat tinggal saja bagi masyarakat tetapi juga merupakan faktor pendukung tumbuh kembang segala aspek kehidupan manusia baik ekonomi, sosial, politik maupun budaya.

Tidak hanya bagi manusia Tanah juga menjadi hal yg penting bagi makhluk hidup lain, antaran lain bagi tanaman yang tercantum dalam surah Al-A'raf Ayat 58

الْأَيْتِ لِقَوْمٍ وَالْبَلَدُ الطَّيِّبُ يَخْرُجُ نَبَاتُهُ بِإِذْنِ رَبِّهِ وَالَّذِي خَبثَ لَا يَخْرُجُ إِلَّا نَكْدًا ۚ كَذَلِكَ نُنصِرُ
يَشْكُرُونَ

Artinya ; Dan tanah yang baik, tanaman-tanamannya tumbuh subur dengan izin Tuhan; dan tanah yang buruk, tanaman-tanamannya yang tumbuh merana. Demikianlah Kami menjelaskan berulang-ulang tanda-tanda (kebesaran Kami) bagi orang-orang yang bersyukur.

Tanah secara yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua ukuran pajang dan lebar. Adapun ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas, yang berdimensi 3, yaitu panjang, lebar, dan tinggi yang di pelajarin hukum penataan ruang.¹

Efendi Perangin memaparkan struktur hukum tanah di Indonesia menjadi

¹ Urip Santoso. 2017. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Cet 6. Jakarta : Kencana. halaman 10.

dua klasifikasi, yaitu Pertama, Hukum Tanah Administratif negara sebagai penguasa, Kedua Hukum Tanah Perdata; Perorangan dan/atau badan hukum. Dalam struktur hukum tanah tersebut di atas, kewenangan Negara terhadap tanah terdapat di 3 lembaga negara yaitu; Legislatif sebagai wakil rakyat dalam mengontrol kebijakan pemerintah di bidang pertanahan, Yudikatif berperan dalam menangani penyelesaian perkara-perkara pertanahan dan Eksekutif sebagai pengelola dan penentu kebijakan di bidang petanahan.²

Hak bangsa Indonesia atas tanah mempunyai sifat komunalistik, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Selain itu juga mempunyai sifat religius, artinya seluruh seluruh tanah yang ada dalam wilayah negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Hubungan antara bangsa Indonesia dan tanah akan berlansung tidak ada putusnya untuk selamanya. Sifat abadi artinya selamanya rakyat Indonesia masih bersatu sebagai bangsa Indonesia dan selama tanah bersana tersebut masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan atas tanah merupakan induk bagi hak - hak penguasaan yang lain atas tanah, mengandung pengertian bahwa semua hak penguasaan atas tanah yang lain bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah bahwa keberadaan hak penguasaan apapun, hak yang bersangkutan tidak meniadakan eksistensi hak bangsa Indonesia atas tanah.³

²Rahmat Ramadhani. "Peran Politik Terhadap Pembangunan hukum Agraria Nasional" *SOSEK Jurnal Sosial*, Vol 1 No. 1 Tahun 2020, halaman 4.

³ Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Cet 1. Jakarta: Prenadamedia Group. halaman 17.

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria maka yang berlaku di Indonesia adalah hukum agrariakolonial.hukum agrariakolonial yang pernah di terapkan di Indonesia menimbulkan implementasi ketidakadilan dan ketidakpastian hukum bagi masyarakat terutama golongan bumi putera. Karena tidak adanya keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat maka muncul lah dualisme hukum di Indonesia selain berlakunya hukum agraria menurut hukum barat juga berlaku hukum adat sebagai hasil dari perlawanan orang orang pribumi maupun asing yang bersimpati pada rakyat Indonesia.⁴

Tanggal 24 September 1960, yang merupakan hari bersejarah karena pada tanggal tersebut telah disahkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bagi seluruh wilayah Indonesia oleh presiden Soekarno. 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. Maka berakhirilah dualisme hukum tanah dan terselenggaranya unifikasi yaitu kesatuan hukum dilapangan hukum pertanahan di Indonesia.⁵

Akibat hukum dari berlakunya UUPA di cabutnya beberapa aturan yaitu:

1. Agrarische wet (s.1870-55) sebagaimana yang termuat dalam pasal 51 wet op de staatsinrichting van Nederlands Indie (s.1925-447) dan ketentuan dalam ayat- ayat lain dari pasal itu ;
 - a. “Domeinverklaring” tersebut dalam s.1875-119 1 a;
 - b. “Algemene Domeinverklaring” tersebut dalam pasal 1 s.1877-55;
 - c. “Domeinverklaring untuk sumatera” tersebut dalam Pasal 1

⁴ Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar Dasar Hukum Agraria*. Cet 1. Medan: CV pustaka prima. halaman 15.

⁵ Boedi Harsono. 2007.*Hukum Agrarian Indonesia*.Cet 11. Jakarta : Djembatan. halaman 1.

- s.1874-94f;
- d. “Domeinvelklaring” untuk keresidenan Manado tersebut dalam pasal 1 s. 1877-55
 - e. “Domeinvelklaring” untuk residentie zuider en oosteraf-deling van Borneo” tersebut dalam pasal 1 dari s.1888-58.
2. Koninklijk besluit tanggal 16 April 1872 No. 29 (s.1872-117) dan peraturan pelaksanaannya.
 3. Buku ke II kitab Undang – Undang Hukum perdata Indonesia sepanjang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali ketentuan ketentuan mengenai hypoteek yang masih berlaku pada mulai berlakunya UUPA.⁶

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.

Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengubah sendi-sendi hukum agraria salah satu yang berubah adalah sistem pendaftaran tanah, sesuai pasal 19 UUPA penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah dalam rangka kepastian hak atas tanah sehingga merupakan bagian tidak terpisahkan dari sistem hukum agrarian nasional. yang dengan berubahnya hukum agraria dari hukum agraria kolonia menjadi hukum agraria nasional dengan perubahan itu maka tidak lagi diakui hak hak barat yang masih terdapat di masyarakat dengan berganti menjadi hak hak atas tanah yang diakui dalam UUPA, maka pemilik lama di haruskan untuk mendaftarkan tanahnya untuk di konversi menjadi hak hak asli Indonesia.⁷

⁶ Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Cet 1, Medan : Umsu Press. halaman 25.

⁷ Waskito, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet1, Jakarta, Kencana, halaman 24.

Pendaftaran tanah menurut pasal 1 angka 1 PP No 24 Tahun 1997 yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembuktian dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam peta dan daftar, mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁸

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Penegasan akan hal tersebut dapat dilihat pada Pasal 19 ayat (1) UUPA jo. Pasal 3 huruf (a) PP No. 24 Tahun 1997 yang pada intinya tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Dalam rangka mencapai tujuan pendaftaran tanah tersebut di atas, maka akhir dari proses pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat hak atas tanah sebagai produk pendaftaran tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA jo. Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.⁹

Kepastian hukum disini meliputi kepastian objek, kepastian hak, dan kepastian subjek dalam rangka mendapatkan dan atau memberikan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah baik yang belum bersertifikat maupun yang sudah bersertifikat. Dengan kata lain kepastian disini adalah kepastian mengenai orangnya atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah dan kepastian

⁸Rahmat Ramadhani.2018.*Beda Nama Dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*.Cet1. Medan :Pustaka Priama.halaman21.

⁹ Rahmat Ramadhani, "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertifikat Hak atas tanah" *De Lega Lata*, Vol 2 No.1. Tahun 2017, halaman 147.

mengenai letak, batas-batas serta luasnya bidang tanah. Dengan memperhatikan kemampuan pemerintah, maka pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan secara bertahap. Sebagai langkah awal dilakukan pengukuran desa demi desa untuk memenuhi ketersediaan Peta Dasar Pendaftaran Tanah yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis serta batas fisik bidang-bidang tanah.¹⁰

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah terdapat asas-asas yang merupakan fondasi awal dalam melakukan kegiatan tertentu. Pasal 2 PP No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman terjangkau, mutakhir dan terbuka.¹¹

Maka sesuai dengan Pasal 9 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tersebut hak atas tanah sebelum adanya UUPA tidak dapat didaftarkan, jika hak atas tanah tersebut tidak dapat didaftarkan maka akan merugikan masyarakat yang kehilangan atas hak-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-hak tersebut.

Konversi adalah perubahan status hak atas tanah menurut hukum agrarian yang lama sebelum berlakunya UUPA yaitu hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat (KUHPedata/bw), hukum adat dan daerah swapraja menjadi hak atas tanah menurut UUPA¹²

Perolehan hak atas tanah sebelum adanya UUPA ada dua macam, hak atas tanah adat dan hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat.

¹⁰ Faisal, "Akibat Hukum Ketiadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah", *De Legata*, Vol, 3 No, 2 Tahun 2018, halaman 147.

¹¹ Rahmat Ramadhani, *Op. Cit.*, halaman 23

¹² *Ibid*, halaman 53.

adalah Hak eigendom, Hak postal, Hak erfpacht, dan Hak vruchtgebruik yang di atur dalam Buku II Burgelijk Wetboek. Sedangkan hak yang tunduk pada hukum adat adalah Hak Agrarische Eigendom, yasan, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grantsultan, landerijenbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usah bekas tanah partekelir yang sederajat dengan hak milik, hak gogolan, pekulen, sanggan dan hak atas tanah yang sederajat dengan Hak pakai, yaitu hak ganggan bantuik, anggaduh, bengkong, lungguh dan pituwas.¹³

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.

Untuk memperkuat latar belakang masalah, penulis melakukan observasi dan wawancara Kepada Bapak Ruslan selaku Kasubag TU Kabupaten Langkat pada hari Rabu Tanggal 14 Juli 2021, beliau mengatakan bahwa di Kabupaten Langkat jumlah pendaftaran konversi hak atas tanah Barat lebih banyak dari pada hak atas tanah Adat dikarenakan, hak atas tanah hukum Adat sendiri lebih banyak dikuasai oleh Anggota keluarga Kerajaan itu sendiri.

Dengan demikian penulis tertarik menuangkannya dalam bentuk skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN KONVERSI HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LANGKAT”**

¹³Urip Santoso, *Op. Cit.*, halaman 112.

1. Rumusan Masalah

Adapun masalah yang di rumuskan pada penelitian ini adalah :

- a. Hak hak apa saja yang di daftarkan secara konversi pada kantor Pertanahan Kabupaten Langkat ?
- b. Bagaimana proses pendaftaran konversi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat ?
- c. Apa kendala dan hambatan dalam pendaftaran konversi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat ?

2. Faedah Penelitian

Faedah dari penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis. Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan penulis dan pembaca dalam ilmu pengetahuan dibidang hukum acara khususnya mengenai pelaksanaan pendaftaran konversi hak atas tanah pada kantor Pertanahan Kabupaten Langkat.
- b. Secara praktis, melalui penelitian ini penulis dapat memperoleh wawasan dan pengetahuan baru dan merupakan masukan atau referensi kepada pemerintah guna memberikan pembinaan kepada masyarakat terkait hak-hak atas tanah dan pelaksanaan konversi serta penelitian ini dapat memberikan kontribusi serta referensi sebagai sumber pustaka dan karya ilmiah untuk pengembangan ilmu bagi mahasiswa/i yang akan datang.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah untuk memperoleh pengetahuan dan dapat memecahkan suatu permasalahan, dengan demikian berdasarkan perumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui hak hak yang di daftarkan secara konversi di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat
- b. Untuk mengetahui proses pendaftaran konversi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat
- c. Untuk mengetahui kendala dan hambatan dalam pendaftaran konversi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat.

C. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni. Oleh karena itu, penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten.¹⁴ Adapun untuk mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

Penulisan ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif (normatif research). Sesuai jenis dan sifat penelitiannya, maka sumber data yang digunakan dalam penulisan ini adalah data skunder yang terdiri dari bahan hukum primer berupa; peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tema pembahasan. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini terdiri dari buku-buku,

¹⁴ Zainuddin Ali. 2016. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, halaman 17.

jurnal ilmiah, makalah dan artikel ilmiah yang dapat memberi penjelasan tentang bahan hukum primer. Sedangkan bahan hukum tersier berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan lain sebagainya dalam menemukan definisi dari istilah-istilah dalam membahas tentang konversi tanah.

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris, yang mana bertujuan untuk menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh langsung di lapangan.

2. Sifat Penelitian

Penelitian hukum bersifat untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat. Berdasarkan tujuan penelitian tersebut, maka kecenderungan sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.

3. Sumber Data

Sumber data penelitian ini bersumber dari :

- a. Hukum Islam ,Data yang bersumber dari Hukum Islam yaitu Al-Qur-an surat Al A'raf Ayat 58
- b. data primer adalah sumber data yang berasal dari hasil wawancara dengan pihak terkait di kantor BPN di Kabupaten Langkat berkaitan

dengan pelaksanaan konversi.

- c. data sekunder yaitu data yang relevan dengan materi yang akan diteliti seperti buku-buku, jurnal, hasil penelitian terdahulu dan karya ilmiah.

Sumber data sekunder terdiri dari :

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti; Undang Undang Pokok Agraria No 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 normative, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku yang terkait dengan masalah yang dikaji, hasil- hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum atau kamus ensiklopedia atau kamus bahasa Indonesia untuk menjelaskan maksud atau

pengertian istilah-istilah yang sulit untuk diartikan..

4. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu:

- a. Studi lapangan (*fieldresearch*) yaitu dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang berkaitan dengan judul penelitian (sebutkan nama, jabatan dan instansi narasumber atau identitas singkat narasumber jika narasumber berasal dari luar instansi) guna menghimpun data primer yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
- b. Studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu:
 - 1) Offline; yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik didalam maupun diluar kampus universitas muhammadiyah sumatera utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
 - 2) Online; yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan *carasearching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

5. Analisis Data

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstrasikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. Analisis data menguraikan tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan

masalah penelitian jenis analisis data terdiri atas analisis kualitatif dan kuantitatif. Analisis data yang digunakan dalam penelitian hukum biasanya dilakukan dengan analisis kualitatif sesuai tipe dan tujuan penelitian.

Pengolahan data yang didapatkan dari Studi langsung ke lapangan, maka hasil penelitian ini menggunakan analisis kuantitatif.

D. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definis/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya.¹⁵

Sesuai dengan judul yang diajukan yaitu “Pelaksanaan Pendaftaran Konversi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat”, maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian sebagai berikut :

1. Pendaftaran ,Kamus besar bahasa Indonesia, menguraikan kata pendaftaran berasal dari kata daftar yang berarti cara/proses. catatan sejumlah nama atau hal (tentang kata-kata, nama orang, barang, dan sebagainya) yang disusun berderet dari atas ke bawah.¹⁶

pendaftaran dalam penelitian ini adalah suatu bentuk proses dalam pemenuhan hal hal yang di perlukan dalam pendaftaran tanah

¹⁵ Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum Umsu*. Medan : Pustaka Prima. halaman 17.

¹⁶ Tim Redaksi Kamus Bahasa Indonesia. 2008. *Kamus Pusat Bahasa*. Jakarta : Pusat Bahasa

2. Konversi, dalam penelitian ini Konversi adalah perubahan status hak atas tanah menurut hukum agrarian yang lama sebelum berlakunya UUPA. Semua perubahan dari peraturan lama ke peraturan yang baru.
3. Hak , Kamus Besar Bahasa Indonesia menguraikan pengertian hak adalah sesuatu hal yang benar, milik, kepunyaan, kewenangan, dan kekuasaan seseorang untuk berbuat sesuatu karena telah diatur oleh undang-undang atau peraturan. Adapun yang dimaksud dengan Hak dalam penelitian ini adalah suatu bentuk proses dalam pemenuhan hal-hal yang di perlukan dalam pendaftaran tanah.
4. Tanah, yang dimaksud tanah sesuai ketentuan pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah permukaan bumi, atau dengan kata lain adalah kulit bumi. Pengertian tanah juga bisa diartikan sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Adapun yang dimaksud dengan tanah dalam penelitian ini adalah suatu objek dalam pendaftaran konversi
5. Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan non kementerian atau Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan di Kabupaten/kota. Kedudukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai satu-satunya lembaga yang berwenang menjalankan amanat pengelolaan pertanahan diakui melalui Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 85 Tahun 2009 perubahan atas Peraturan Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. (BPN). Dalam Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2009 Perubahan Atas Peraturan

Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN), Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyebutkan bahwa penyelenggaraan tugas pemerintahan di bidang pertanahan bersifat nasional, daerah, dan sektoral.¹⁷

Secara atribusi Badan Pertanahan Nasional mempunyai kewenangan dalam mengatur serta mengelola seluruh tugas pemerintah Republik Indonesia di bidang pertanahan yang kemudian tata caranya diatur lebih jauh dengan peraturan perundang-undangan.¹⁸

¹⁷Rahmat Ramadhani, Ummi Salamah Lubis, "Opportunities and Challenges for the Badan Pertanahan Nasional (BPN) in Handling Land Cases in the New Normal Era", *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, LJIH 29, Tahun 2021, halaman 7

¹⁸Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Serifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima, halaman 39.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Atas Tanah

Berdasarkan konsep penguasaan tanah (land tenure), pengertian hak atas tanah dalam hukum tanah nasional adalah hak-hak yang masing-masing berisikan kewenangan, tugas kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan bidang tanah yang dihakiki. Apa yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat itulah yang membedakan hak atas tanah yang satu dengan yang lainnya. Hak milik atas tanah (Pasal 20 UUPA) merupakan hubungan hukum perdata, sedangkan hak menguasai dari negara (Pasal 2 ayat (2) UUPA) merupakan hubungan publik.

kewajiban negara secara implisit ada di dalam Pembukaan UUD 1945 yakni pada alinea keempat yang menegaskan bahwa Negara berkewajiban untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.¹⁹

Salah satu poin dalam UUD di atas untuk memajukan kesejahteraan bangsa Indonesia. Pemenuhan hak hak atas tanah menjadi hal yang mensejahterakan bangsa karena hak atas tanah sudah menjadi kebutuhan bagi bangsa Indonesia.

¹⁹ Ida Hanifah, "Peran Dan Tanggung Jawab Negara Dalam Perlindungan Hukum Tenaga Kerja Indonesia yang Bermasalah Di luar Negeri", *De lega Lata : jurnal ilmu hukum*, Vol 5 No1, halaman 13.

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah :

1. Hak milik, Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat

dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata "terkuat" dan "terpenuh" itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).

Subjek hukum yang dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik yaitu:

- a) Warga negara Indonesia.
- b) Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.
- c) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini mendapatkan hak milik karena warisana tanpa adanya wasiat atau percampuran harta kekayaan karena ikatan perkawinan, dan juga warga Indonesia yang telah memiliki hak milik setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun setelah diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu, apabila sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik ini dilepaskan, maka

hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya memiliki kewarganegaraan asing maka yang bersangkutan tidak dapat mempunyai tanah dengan hak status milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini

2. Hak Guna Usaha, hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sudah sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak di atas itu untuk memenuhi keperluan masyarakat moderen dewasa ini. Hak guna usaha tercantum dalam pasal 28 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : " Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
3. Hak Guna Bangunan, dalam pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :
 - a) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
 - b) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.

4. Hak Pakai, adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria).

Dengan demikian hak ini merupakan hak atas tanah, baik tanah maupun bangunan yang dapat diberikan pemerintah dan juga oleh pemilik tanah, hak pakai ini tidak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan untuk hipotik dan *credietverband* tetapi hak pakai ini dapat dijadikan jaminan untuk utang karena mempunyai nilai ekonomi juga dapat dipindah tangankan.

e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan termasuk kepada hak yang bersifat sementara juga disebut hak lainnya. Yang dimaksud dengan hak lainnya itu adalah hak-hak yang tidak diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan ialah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha industrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaan pada umumnya.

Untuk pemberiannya tidak disertai dengan penentuan jangka waktu yang

artinya tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan terus menerus selama masih diperlukan.

B. Pendaftaran Hak Atas Tanah

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjuk untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.²⁰

Pelaksanaan pendaftaran tanah, sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 berdasarkan atas asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir, serta asas terbuka.

- a) Asas sederhana tersebut diartikan sebagai asas yang mengatur agar ketentuan-ketentuan pokok dalam pendaftaran tanah maupun prosedurnya mudah dipahami.
- b) Asas aman merupakan asas yang memberikan perlindungan terhadap para pemegang sertipikat hak atas tanah.
- c) Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

²⁰Ahmad Fauzi, Dkk, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Nasional Dalam Objek Yang Sama (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017)", *Iuris Studita*, Vol 2 No 1, Tahun 2021, halaman 66.

- d) Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalui sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.
- e) Asas terbuka dimaksudkan untuk dapat memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat agar mendapatkan informasi mengenai pertanahan.

1. Pendaftaran pertama kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration) adalah pendaftaran tanah bagi tanah-tanah yang belum di lekatinya suatu hak tertentu atau belum terdaftar. Peraturan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan berdasar PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan sejak 8 Oktober 1977 disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997. Alasan diubahnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 didasarkan kepada beberapa hal, seperti yang tersebut dalam konsiderans menimbang:

- a. bahwa peningkatan Pembangunan Nasional yang berkelanjutan memerlukan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan
- b. bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh UUPA ditugaskan kepada pemerintah merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan;
- c. bahwa PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata

pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.²¹

Ruang lingkup pendaftaran tanah dalam pasal 19 ayat 2 UUPA , yaitu pendafrtan tanah terdiri dari ;

1. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah. Dalam tujuan untuk memastikan lokasi objek tanah yang di klaim oleh pemilik.
2. Pendaftaran hak hak atas tanah dan peralihan hak hak tersebut. Dengan tujuan memastikan secara yuridis hak atas tanah yang di daftarkan
3. Pemberian surat surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Pelaksanaan pendafrannya dapat dilakukan dua cara yaitu ;

- 1). Secara sitematik

Yaitu pendaftaran atas inisiatif pemerintah secara masal dan tersistem. Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap sebagai bentuk pemerintah memberikan Perlindungan Hukum terhadap tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh rakyat, sebagai upaya pemerintah melindungi hak-hak rakyat dari kekuatan lain yang mengancam hak-haknya, dan memberikan kewajiban terhadap pemegang hak tersebut.

Beberapa contoh kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis ialah Proyek Nasional Agraria (PRONA) merupakan kegiatan sertifikasi tanah yang di lakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan cirri khas kegiatannya yang sederhana dan murah. Selain prona ada juga Pendaftaran Tanah Sitematis Lengkap PTSL dengan trobosan pendaftaran tanah di Indonesia terlaksana secara

²¹ Haris, Muhammad, Dkk, “Eksistensi Program Larasita Kaitannya Dengan Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah (Studi DiKantor Pertanahan Kota Medan)”, *SOSEK: Jurnal Sosial*, Tahun 2021, halaman 3.

cepat dan akurat yang didasari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang di undangkan pada tanggal 26 Januari 2017.

Pendaftaran tanah secara sistematis di bagi menjadi 2

a. Pendaftaran secara sistematis dalam rangka program pemerintah .
pendaftaran tanah secara sistematis ini dilaksanakan oleh panitia adjudikasi yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia .

b. Pendaftaran sistematis dengan swadaya masyarakat.

pendaftaran tanah secara sistematis ini dilaksanakan oleh panitia adjudikasi yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Provinsi.

2). Secara sporadik

Yaitu pendaftaran tanah perseorangan atau inisiatif perseorangan. Selanjutnya pada pasal 13 ayat (4) disebutkan bahwa Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Definisi Pendaftaran Tanah Secara Sporadik menurut P.P. Nomor 24 Tahun 1997 pasal 1 angka 11 adalah kegiatan pendaftaran untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Pihak yang melakukan pendaftaran tanah secara sporadic adalah

- a) Pemilik bekas tanah milik adat
- b) Pemohon pemberian hak atas tanah Negara
- c) Pemohon pemberi hak pengelolaan
- d) Bank sebagai pemegang hak tanggungan
- e) Nadzir untuk tanah wakaf Hak milik
- f) Penyelenggara pembangunan rumah susun sebagai rumah susun

Kegiatan pendaftaran secara sporadic, yaitu;

- a) Pendaftaran tanah atas bidang tanah yang belum bersertipikat (masih tanda bukti petunjuk pajak bumi/ kutipan letter C) baik secara individual atau missal
- b) Pendaftaran pemberian Hak Milik Hak Guna Usaha Hak Guna Bangunan Hak Pakai dan Hak pengelolaan atas tanah negara
- c) Pendaftaran pemberian Hak pengelolaan
- d) Pendaftaran Wakaf tanah Hak Milik
- e) Pendaftaran Hak Milik atas satuan rumah susun
- f) Pendaftaran Hak tanggungan

2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah

yaitu kegiatan pendaftaran dan pencatatan untuk bidang-bidang tanah yang telah dilekati suatu hak dan/atau telah terdaftar, meliputi pendaftaran perubahan dan pembebanan hak pendaftan perubahan data pendaftan tanah lainnya. Ketentuan mengenai prosedur, persyaratan dan proses pendaftaran tanah sebagaimana di tunjuk oleh PP 24 Tahun 1997 untuk menjadi pedomn baik dalam melaksanakan pendaftan tanah untuk pertama kali maupun kegiatan

pemeliharaan data.²²

C. Konversi Hak Atas Tanah

Konversi adalah perubahan status hak atas tanah menurut hukum agrarian yang lama sebelum berlakunya UUPA yaitu hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat (KUHPedata/bw), hukum adat dan daerah swapraja menjadi hak atas tanah menurut UUPA. Prinsip, konversi ini terjadi dari hak atas tanah ke hak atas tanah, bukan dari hak menguasai Negara Negara atas tanah ke hak atas tanah.²³

Untuk keperluan pendaftaran hak hak atas tanah yang berasal dari konversi hak hak lama 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 adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak hak pihak lain yang membebaninya.²⁴

²² Rahmat Ramadhani, *Op. Cit.*, halaman 36

²³ Urip Santoso, *Op. Cit.*, halaman 115.

²⁴ *Ibid.*, halaman 116.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hak hak yang di daftarkan secara konversi pada kantor Pertahanan Kabupaten Langkat

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjuk untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Selain melalui pendaftaran hak atas tanah juga dapat di peroleh dengan cara jual beli. Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan dari *contract of sale*. Secara materil perjanjian jual beli terhadap hak atas tanah diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang menentukan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan.²⁵

Kegiatan jual beli merupakan hubungan antara manusia dengan manusia, hubungan manusia dalam praktik sehari-hari seringkali dapat menimbulkan hubungan hukum, yang mana dalam hubungan tersebut anantara yang satu dengan yang lainnya akan menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sehingga dalam istilah hukum dikenal hukum perdata materil dan hukum perdata formil. Hukum perdata materil adalah suatu kumpulan dari pada peraturan

²⁵ Fajaruddin, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf", *De Lega Lata*, Vol 2 No 2, Tahun 2017, ,halaman 291.

perundang-undangan yang mengatur tentang hak dan kewajiban keperdataan (privat) antara pihak yang satu dengan pihak lainnya, sedangkan hukum perdata formil adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pelaksanaan sanksi hukuman terhadap para pelanggar hak-hak keperdataan sesuai dengan hukum perdata materil mengandung sanksi yang sifatnya memaksa.²⁶

Kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan tumbuh dan mengakar dari amanat Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara untuk digunakan bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Ketentuan dari pasal tersebut mengandung makna bahwa negara atau pemerintah merupakan penguasa, pengatur, dan pengelola, dan mempunyai kewenangan untuk mendistribusikan hak atas tanah kepada rakyat untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat²⁷

Berdasarkan konsep penguasaan tanah (land tenure), pengertian hak atas tanah dalam hukum tanah nasional adalah hak-hak yang masing-masing berisikan kewenangan, tugas kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan bidang tanah yang dihaki. Apa yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat itulah yang membedakan hak atas tanah yang satu dengan yang lainnya. Hak milik atas tanah (Pasal 20 UUPA) merupakan hubungan hukum perdata, sedangkan hak menguasai dari negara (Pasal 2 ayat (2) UUPA)

²⁶ Teguh Syuhada, ”Pelaksanaan Sita Jaminan Terhadap Objek Sengketa Yang Berada Di Tangan Pihak Ketiga Dalam Penangan Perkara Perdata”, *De Lega Lata : jurnal ilmu hukum*, Vol 4 No 1, halaman 43.

²⁷ Muhammad Yusrizal, ”Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *De Lega Lata*, Vol 2 No 1, Tahun 2017, halaman 117.

merupakan hubungan publik

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah :

- a. Hak milik, adalah salah satu hak tanah yang termasuk dalam kategori yang bersifat primer. Sebab hak milik merupakan hak primer yang paling utama, terkuat dan terpenuh, dibanding dengan hak-hak primer lainnya, seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau hak-hak lainnya. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 20 ayat 1 UUPA yang berbunyi sebagai berikut¹ :“Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain²⁸
- b. Hak Guna Usaha, Hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sudah sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak di atas itu untuk memenuhi keperluan masyarakat moderen dewasa ini. Hak guna usaha tercantum dalam pasal 28 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

²⁸Tarmami Dirga, Alpi Sahari, Ahmad Fauzi, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Nasional Dalam Objek Yang Sama (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017)", *Juris Studia*, Vol 2 No 1, Tahun 2021, halaman 65.

c. Hak Guna Bangunan, tercantum dalam pasal 35 ayat 1 dan ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

- 1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- 2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.
- 3) Hak Pakai, hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria).

Hak ini merupakan hak atas tanah, baik tanah maupun bangunan yang dapat diberikan pemerintah dan juga oleh pemilik tanah, hak pakai ini tidak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan untuk hipotik dan *credietverband* tetapi hak pakai ini dapat dijadikan jaminan untuk utang karena mempunyai nilai ekonomi juga dapat dipindah tangankan.

- 4) Hak Pengelolaan, Hak Pengelolaan termasuk kepada hak yang bersifat

sementara juga disebut hak lainnya. Yang dimaksud dengan hak lainnya itu adalah hak-hak yang tidak diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan ialah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha industrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaan pada umumnya.

Subjek atau pemegang hak pengelolaan adalah sebatas pada badan hukum pemerintah baik yang bergerak dalam pelayanan publik (pemerintahan) atau yang bergerak dalam bidang bisnis, seperti Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Negara sedangkan, PT. Persero, badan hukum swasta tidak mendapatkan peluang untuk berperan serta sebagai subjek atau pemegang hak pengelolaan²⁹

Untuk pemberiannya tidak disertai dengan penentuan jangka waktu yang artinya tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan terus menerus selama masih diperlukan.

Pelaksanaan pendaftaran konversi adalah suatu bentuk kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh jaminan kepastian hukum atau proses perubahan hak atas tanah hukum barat yang di ubah atau di konversi setelah lahirnya UUPA tahun 1960 untuk menjaimin ke pastian hukum pada hak atas tanah. Konversi perubahan status hak atas tanah menurut hukum agrarian yang lama sebelum berlakunya UUPA yaitu hak atas tanah yang yang tunduk pada

²⁹Efendi, Feri. "Analisis Hukum Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang kepada PT. Kawasan Industri Medan (Persero)", *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, Volume 1, No.2, Tahun 2020, halaman 186.

hukum barat (KUHPedata/bw), hukum adat dan daerah swapraja menjadi hak atas tanah menurut UUPA. Prinsip, konversi ini terjadi dari hak atas tanah ke hak atas tanah, bukan dari hak menguasai Negara atas tanah ke hak atas tanah.³⁰

Konversi hak atas tanah terbagi menjadi tiga jenis, yaitu:

1. Konversi hak atas tanah yang berasal dari tanah hak barat
2. Konversi hak atas tanah yang berasal dari tanah Adat
3. Konversi hak atas tanah yang berasal dari tanah bekas swapraja

Berbagai jenis hak atas tanah tersebut kemudian dikonversi menjadi hak atas tanah yang baru, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai³¹

Hak atas tanah yang berasal dari tanah hak barat terdiri dari beberapa jenis, yaitu:

- a. Hak eigendom, adalah hak untuk membuat suatu barang secara leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain. Hak eigendom merupakan hak yang paling sempurna. Hak eigendom dapat dikonversi menjadi hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Namun apabila terhadap hak eigendom tersebut dibebani hak opstal atau hak erfpacht, maka konversinya harus atas kesepakatan antara pemegang hak eigendom dengan pemegang hak opstal atau hak erfpacht.
- b. Hak opstal, adalah hak kebendaan untuk memiliki bangunan dan tanaman-

³⁰ Urip Santoso, *Op., Cit.* halaman 115.

³¹ Hasil Wawancara Dengan Bapak Ruslan Sebagai Kasubag TU. Badan Pertanahan Nasioanal, Kabupaten Langkat, Senin 14 Juli, Pukul 10:00 WIB.

tanaman di atas sebidang tanah orang lain (Pasal 711 KUH Perdata). Hak opstal dapat dikonversi menjadi hak guna bangunan.

c. Hak *erfpacht*, adalah hak untuk memetik kenikmatan seluas-luasnya dari tanah milik orang lain dan mengusahakannya untuk waktu yang sangat lama (Pasal 820 KUH Perdata). Hak *erfpacht* terbagi menjadi tiga jenis, yaitu:

- 1) Hak *erfpacht* untuk perusahaan kebun besar, dapat dikonversi menjadi hak guna usaha.
- 2) Hak *erfpacht* untuk perumahan, dapat dikonversi menjadi hak guna bangunan.
- 3) Hak *erfpacht* untuk pertanian kecil, tidak dikonversi dan dihapus.

d. Hak *gebruik* (*recht van gebruik*), adalah hak kebendaan atas benda orang lain bagi seseorang tertentu untuk mengambil benda sendiri dan memakai apabila ada hasilnya, sekedar buat keperluannya sendiri beserta keluarganya. Hak *gebruik* dikonversi menjadi hak pakai.

e. *Bruikleen*, adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyerahkan benda dengan cuma-cuma kepada pihak lain untuk dipakainya dengan disertai kewajiban untuk mengembalikan benda tersebut pada waktu yang ditentukan. *Bruikleen* dikonversi menjadi hak pakai.

Hak atas tanah yang berasal dari tanah adat terbagi menjadi tiga jenis, yaitu:

1. Hak *erfpacht* yang *altijddurend*, adalah hak *erfpacht* yang diberikan sebagai pengganti hak usaha di atas bekas tanah partikulier. Hak ini dapat dikonversi menjadi hak milik, hak guna usaha atau hak guna bangunan,

tergantung pada subyek hak dan peruntukannya.

2. Hak Hak *agrarische eigendom*, adalah hak buatan semasa pemerintahan kolonial Belanda yang memberikan kaum bumiputera suatu hak baru yang kuat atas sebidang tanah. Hak *agrarische eigendom* juga dapat dikonversi menjadi hak milik, hak guna usaha atau hak guna bangunan, sesuai dengan subyek hak dan peruntukannya.
3. Hak gogolan, adalah hak seorang gogol (kuli) atas komunal desa. Hak gogolan juga sering disebut hak sanggao atau hak pekulen. Hak gogolan dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu:
 - a. Hak gogolan yang bersifat tetap, apabila si gogol secara terus-menerus mempunyai tanah yang sama dan tanah tersebut dapat diwariskan kepada ahli warisnya.
 - b. Hak gogolan yang bersifat tidak tetap, apabila gogol tersebut tidak secara terus-menerus memegang tanah gogolan yang sama dan apabila ia meninggal dunia, tanah gogolan kembali pada desa.

Terhadap tanah gogolan yang bersifat tetap dapat dikonversi menjadi hak milik. Sedangkan terhadap tanah gogolan yang bersifat tidak tetap dapat dikonversi menjadi hak pakai.

Hak Atas Tanah adat merupakan tanah yang di peroleh secara turun temurun, yang perolehannya diatur oleh peraturan adat setempat, serta tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara autentik atau tertulis. Kemudian pula, ada yang didasarkan atas pengakuan dan tidak tertulis. Tanah milik adat sama halnya dengan tanah hak milik pada umumnya, karena Undang-Undang nomor 5

tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” mengakui tanah milik adat adalah sebagai tanah hak milik pada umumnya, hal ini di sebutkan oleh Pasal 22 UUPA. Terhadap subjek hukum yang dapat memiliki tanah hak milik terdapat pada Pasal 21 UUPA, menyatakan bahwa subjek hukum yang dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik yaitu:³²

- a) Warga negara Indonesia.
- b) Badan-badan hukum yang di tetapkan oleh pemerintah.
- c) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini mendapatkan hak milik karena warisana tanpa adanya wasiat atau percampuran harta kekayaan karena ikatan perkawinan, dan juga warga Indonesia yang telah memiliki hak milik setelah berlakunya Undang- undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun setelah diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu, apabila sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik ini dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- d) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya memiliki kewarganegaraan asing maka yang bersangkutan tidak dapat mempunyai tanah dengan hak status milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini .

Adapun Hukum Tanah Adat terdiri dari dua jenis yaitu :

1. Hukum Tanah Adat masa Lampau

³²T. Eru Fadhillah, Ilyas Ismail, Yanis Rinaldi. “Status Tanah Yang Diperoleh Oleh Badan Hukum Melalui Jual Beli Tanah Milik Adat Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* Volume 6, No.1, Tahun 2021, halaman 176.

Hukum Tanah Adat masa Lampau ialah, hak memiliki dan menguasai sebidang tanah pada zaman penjajahan Belanda dan Jepang serta pada zaman Indonesia merdeka tahun 1945, tanpa bukti kepemilikan secara autentik maupun tertulis jadi hanya pengakuan.

Ciri- ciri Hukum Tanah Adat masa Lampau adalah, tanah-tanah yang dimiliki dan dikuasai seseorang atau kekelompok masyarakat adat yang memiliki dan menguasai serta menggarak, mengerjakan secara tetap maupun berpindah-pindah sesuai dengan daerah suku dan budaya hukumnya. Kemudian, secara turun temurun masih berada dilokasi daerah tersebut atau mempunyai tanda-tanda fisik berupa sawah, ladang, hutan, dan simbol-simbol berupa makam, patung, rumah-rumah adat dan bahasa daerah sesuai dengan daerah yang ada di Negara Republik Indonesia.

2. Hukum Tanah Adat Masa Kini

Hukum Tanah Adat Masa Kini ialah, hak memiliki sebidang tanah pada zaman sesudah merdeka tahun 1945 sampai sekarang dengan bukti autentik berupa girik, petuk pajak, pipil, hak *agrarischeigendom*, milik yasan, hak atas *druwe* atau hak atas *druwe* desa, pesini, *rensultant*, *landerijenbezitrecht*.

Konversi hak atas tanah yang berasal dari tanah bekas swapraja Daerah swapraja adalah daerah raja-raja semasa pemerintahan kolonial Belanda, dalam Peraturan Pemerintah No 18 Tahun 2021 pasal 98 ayat 1 tanah swapraja atau bekas swapra merupakan tanah yang di kuasai langsung oleh Negara. Tanah swapraja dapat di berikan kepada bekas pemegang tanah swapraja atau bekas swapraja apabila memenuhi syarat .

. Terdapat beberapa jenis hak swapraja atas tanah:

1. Hak hanggaduh, adalah hak untuk memakai tanah kepunyaan raja. Di Daerah Istimewa Yogyakarta, semua tanah adalah kepunyaan raja. Sedangkan rakyat hanya menggaduh saja. Hak hanggaduh dapat dikonversi menjadi hak pakai.
2. Hak grant, adalah hak atas tanah atas pemberian hak raja kepada bangsa asing. Hak grant juga disebut geran datuk, geran sultan atau geran raja. Hak grant terdiri dari tiga macam, yaitu:
 - a. Grant sultan, adalah hak milik untuk mengusahakan tanah yang diberikan oleh sultan kepada para kaula swapraja. Hak ini dapat dikonversi menjadi hak milik, hak guna usaha atau hak guna bangunan, sesuai dengan subyek hak dan peruntukannya.
 - b. Grant controleur, diberikan oleh sultan kepada bukan kaula swapraja. Hak ini dikonversi menjadi hak pakai
 - c. Grant deli maatschappy, diberikan oleh sultan kepada deli maatschappy yang berwenang untuk memberikan bagian-bagian tanah kepada pihak lain. Terhadap konversi hak grant deli maatschappy, tidak terdapat ketentuan yang mengaturnya. Namun hak ini dapat dikonversi menjadi hak pakai karena sifatnya sama dengan hak grant controleur.
3. Hak konsesi dan sewa untuk perusahaan kebun besar, Hak konsesi untuk perusahaan kebun besar adalah hak-hak untuk mengusahakan tanah swapraja yang diberikan oleh kepala swapraja. Sedangkan hak sewa untuk

perusahaan kebun besar adalah hak sewa atas tanah negara, termasuk tanah bekas swapraja untuk dipergunakan sebagai perkebunan yang luasnya 25 Ha atau lebih. Hak-hak ini dapat dikonversi menjadi hak guna usaha.³³

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ruslan, diketahui bahwa Hak-hak yang didaftarkan secara konversi pada kantor Pertahanan Kabupaten Langkat ialah, “Hak Atas Tanah Barat”. Hak atas tanah barat ini yang menjadi mayoritas dalam pendaftaran konversi di Kabupaten Langkat. Sedangkan hak atas tanah adat tidak menjadi mayoritas di karenakan sedikitnya jumlah hak atas tanah adat di daerah Kabupaten Langkat.³⁴

Bapak Ruslan juga menjelaskan untuk perihal jumlah data dan jenis hak atas tanah apa saja yang di daftarkan pada kantor pertanahan Kabupaten Langkat beliau tidak bisa memberikan data lebih spesifik dikarenakan sudah menjadi data lama dan sulitnya untuk menemukan kembali pada gudang arsip.

B. Proses Pendaftaran konversi pada kantor Pertahanan Kabupaten Langkat

Pendaftaran tanah yang sejalan dengan tujuan UUPA yang antara lain meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Tanah Nasional, meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan, memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, Pendaftaran tanah menurut peraturan pemerintah No.18 Tahun 2021 Pasal 1 ayat 9 yaitu rangkaian kegiatan yang di lakukan oleh pemerintah secara terus menerus,

³³Wibowo T. Tunardy, "*Konversi Hak Atas Tanah*", Melalui <https://www.jurnalhukum.com>, diakses, Selasa 20 July 2021, pukul 20.00 WIB.

³⁴Hasil Wawancara Dengan Bapak Ruslan Sebagai Kasubag TU. Badan Pertanahan Nasioanal, Kabupaten Langkat, Rabu 14 Juli, Pukul 10:00 WIB.

berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Ruang lingkup pendaftaran tanah dalam pasal 19 ayat 2 UUPA, yaitu pendaftaran tanah terdiri dari ;

4. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah. Dalam tujuan untuk memastikan lokasi objek tanah yang di klaim oleh pemilik.
5. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut. Dengan tujuan memastikan secara yuridis hak atas tanah yang di daftarkan
6. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Adapun Tujuan dari Pendaftaran tanah yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah agar dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas bidang tanah tertentu, melalui pemberian sertifikat hak atas tanah.³⁵

Menurut Utrecht, Kepastian Hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang

³⁵ Aartje Tehupeiory. "Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia", 2021, Jakarta, Raih Asa Sukses, halaman 9.

boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu³⁶

Kepastian hukum yang dimaksud dalam kegiatan pendaftaran tanah antara lain :

- a. Kepastian Hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak).
- b. Kepastian Hukum mengenai lokasi, batas serta luas suatu bidang tanah.
- c. Kepastian Hukum mengenai haknya.

Inti dalam sebuah pendafran tanah adalah suatu bidang tanah dinyatakan sudah terdaftar apabila tanah yang sudah di klaim oleh pemilik telah tercatat dalam daftar buku tanah. Didalam daftar buku tanah terdapat data yuridis dan data fisik.

Tujuan pendafran tanah ini berbeda dengan yang di terapkan pada masa penjajahan kolonial Belanda yang mana pada masa itu pendafran tanah hanya mengakui hak hak barat dan hak hak adat yang di samakan dengan hak barat sedangkan dalam konsep UUPA meliputi seluruh wilayah Indonesia dan pendaftaran tanah pada masa itu dilakukan untuk kepentingan pajak setelah UUPA menjadi untuk kepentingan kepastian hukum hak atas tanah.³⁷

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, masyarakat berhak mendapatkan bantuan hukum saat mengalami atau menghadapi persoalan hukum, secara universal hak itu dijamin dalam pasal 16 dan 29 *Internasional on Civil and Political Right* (ICCPR) atau Konvenan Internasional tentang Hak Hak Sipil dan Politik , bahwa semua orang berhak memperoleh perlindungan hukum serta serta

³⁶ Ilhamdi, "Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Perusahaan Di Kawasan Industri DI Indonesia", *De Lega Lata*, Vol 1 No 2, Tahun 2016, halaman 335.

³⁷Waskito, *Op.cit*, halaman 10.

harus di hindari dari segala bentuk diskriminasi.³⁸

Tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam kegiatan-kegiatan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh:

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu³⁹

b. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW).

Peran Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah membuat akta ikrar wakaftanah Hak Milik.

c. Pejabat dari Kantor Lelang.

Peran pejabat dari Kantor Lelang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah membuat berita acara lelang atau kutipan risalah lelang atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

d. Panitia Ajudikasi.

Peran Panitia Ajudikasi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah

³⁸Zainudin ,Faisal Riza .”Melindungi Nelayan Dari Persoalan Hukum Melalui Lembaga Bantuan Hukum”, *De Lega Lata : jurnal bantuan hukum*, Vol 6 No 2, halaman 383.

³⁹ Harahap, Faisal Ilham. “Akibat Hukum Terhadap Keabsahan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Mengurangi Nilai Jual Tanah Aset Desa Berdasarkan Harga Nilai Jual Objek Pajak (Studi Putusan Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/Pn.SBY)”, *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, Volume 1, No.2, Tahun 2020, halaman 172.

melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis.⁴⁰

Negara dalam hal ini mempunyai tugas untuk menyelenggarakan administrasi pertanahan dalam lingkup tugas administrasi negara. Tugas pemerintahan di bidang keagrariaan atau pertanahan, antara lain:

- 1) Tugas penyelenggaraan pengelolaan agraria atau pertanahan dan mengatur (dengan menyiapkan proses legislasi dalam rangka regulasi dan penetapan kebijakan publik).
- 2) Tugas menetapkan (*beschikking*) secara individual, mengeluarkan ketetapan-ketetapan yang berisi kebijakan publik serta pengaturan (legislasi dan regulasi) ketentuan hubungan-hubungan hukum antara masyarakat dengan tanah pada umumnya.
- 3) Tugas menetapkan (*beschikking*) dan mengatur (*regulating*) mengenai tata cara atau prosedur ketatalaksanaan administrasi pendaftaran tanah untuk menciptakan kepastian hukum atas tanah.
- 4) Tugas dan kewenangan untuk memungut uang pemasukan kepada Negara (*recognitie*) yang merupakan kewajiban bagi warga masyarakat penerima hak atas tanah sebagai tanda telah terciptanya hubungan-hubungan hukum. Tugas dan kewenangan ini antara lain:
 - a) Kewajiban pembayaran uang pemasukan kepada negara, sebagai akibat dari penetapan hak karena pemberian hak baru, perpanjangan jangka waktu, perubahan atau pembaharuan hak atas tanah
 - b) Kewajiban pembayaran biaya administrasi (*leges*), *canon* dan *cijn* atau

⁴⁰ Urip santoso, *Op.cit.* ,halaman 10.

uang wajib tahunan pada penerima hak guna usaha atas tanah untuk penggunaan perusahaan perkebunan besar.

dilihat dari pelaksanaan pendaftaran tanahnya, menurut Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdiri dari dua kegiatan yakni kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, dan pemeliharaan data pendaftaran tanah

1. Pendaftaran pertama kali

Peraturan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan berdasar PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan sejak 8 Oktober 1977 disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah diberlakukan mulai tanggal 24 September 1961 berdasarkan Pasal 19 UUPA. Alasan diubahnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 didasarkan kepada beberapa hal, seperti yang tersebut dalam konsiderans menimbang:

- a) bahwa peningkatan Pembangunan Nasional yang berkelanjutan memerlukan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan;
- b) bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh UUPA ditugaskan kepada pemerintah merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan;
- c) bahwa PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.⁴¹

Pelaksanaan pendaftaran tanah, sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Pemerintah

⁴¹ Rahmat Ramadhani. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", *SOSEK: Jurnal Sosial & Ekonomi* volume 2, Issue 1, Tahun 2021, halaman 34.

Nomor 24 tahun 1997 berdasarkan atas asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir, serta asas terbuka.

- f) Asas sederhana tersebut diartikan sebagai asas yang mengatur agar ketentuan-ketentuan pokok dalam pendaftaran tanah maupun prosedurnya mudah dipahami Implementasi Asas Sederhana oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah dipertegas, dipersingkat dan disederhanakan. Asas sederhana dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut mengandung beberapa unsur yaitu mudah dipahami, dipertegas, dipersingkat dan disederhanakan.

Pertama unsur dipahami, definisi dipahami adalah turunan dari kata paham yang artinya mengerti benar, tahu benar. Artinya ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah harus mudah dimengerti dan pihak yang berkepentingan tahu benar bagaimana ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan dalam pendaftaran tanah.

Unsur kedua dipertegas, definisi dipertegas menurut KBBI adalah turunan dari kata tegas yang artinya jelas dan terang benar. Artinya prosedur pengumpulan data penguasaan tanah harus jelas guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan tanah dan kepemilikan tanah.

Unsur ketiga dipersingkat, definisi dipersingkat menurut KBBI adalah turunan dari kata singkat yang artinya pendek dan ringkas. Artinya prosedur pengumpulan data penguasaan tanah harus ringkas dalam segi

waktu guna menjamin kemudahan dalam mendapat hak di bidang penguasaan tanah dan kepemilikan tanah.

Unsur keempat disederhanakan, definisi disederhanakan adalah turunan dari kata sederhana yang artinya tidak berlebih-lebihan dan tidak banyak seluk-beluknya/kesulitan. Artinya prosedur pengumpulan data penguasaan tanah disederhanakan seharusnya tidak diberikan kesulitan guna menjamin kemudahan dalam mendapat hak di bidang penguasaan tanah dan kepemilikan tanah.

- g) Asas aman merupakan asas yang memberikan perlindungan terhadap para pemegang sertipikat hak atas tanah. Hal ini dikarenakan dalam asas aman dinyatakan agar pendaftaran tanah dilaksanakan dengan cermat dan penuh kehati-hatian agar sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh negara tidak ada yang menjadi sertipikat hak atas tanah yang bermasalah. Sehingga pada akhirnya akan memberikan jaminan dalam hal kepastian hukum kepada para pemegang sertifikat hak atas tanah.

Pemahaman aman yang terjadi dalam praktik pendaftaran Hak Atas Tanah (HAT) adalah ketika secara yuridis syarat-syarat terpenuhi, karena sertipikat bisa dikatakan aman jika hasil dari produk sertipikat tersebut akurat. Data-data yang dicatat dan ditulis dalam sertipikat harus bebas dari sebuah kesalahan ketik maupun kesalahan dalam pendataan atas obyek tanah yang dimaksud, artinya baik data fisik maupun data yuridis keberadaannya bisa mendapatkan jaminan perlindungan hukum. Jaminan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah adalah ketika pemilik

sertifikat tidak mudah mendapatkan gangguan atau gugatan dari pihak lain, pemilik sertifikat dapat mempertahankan haknya dari gangguan atau gugatan pihak lain.⁴²

- h) Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang membutuhkan. Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir.
- i) Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.
- j) Asas terbuka dimaksudkan untuk dapat memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat agar mendapatkan informasi mengenai pertanahan.

Pendaftaran pertama kali yaitu kegiatan yang dilakukan dalam obyek tanah untuk di daftarkan yang menjamin kepastian hukum dan hak atas tanah. Pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan melalui dua cara yaitu

⁴² Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, halaman 63.

;pendaftaran tanah secara sistematis dan secara sporadik⁴³

1. Secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis di atur dalam pasal 1 angka 10, pasal 8, pasal 13 sampai dengan pasal 31 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah secara sistematis ialah kegiatan pendaftaran yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah yang dilakukan oleh Menteri atau Badan Pertanahan Nasional yang dilaksanakan atas inisiatif pemerintah secara sistematis dan dibantu oleh panitia adjudikasi.

Ada beberapa contoh kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis ialah Proyek Nasional Agraria (PRONA) merupakan kegiatan sertifikasi tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan ciri khas kegiatannya yang sederhana dan murah. Selain PRONA ada juga Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dengan terobosan pendaftaran tanah di Indonesia terlaksana secara cepat dan akurat yang didasari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang di undangkan pada tanggal 26 Januari 2017.⁴⁴

Pendaftaran tanah secara sistematis di bagi menjadi 2

c. Pendaftaran secara sistematis dalam rangka program pemerintah .

⁴³ Hasil Wawancara Dengan Bapak Ruslan Sebagai Kasubag TU. Badan Pertanahan Nasional, Kabupaten Langkat, Rabu 14 Juli, pukul 10:00 WIB.

⁴⁴ Rahmat Ramadhani, *Op,cit*, halaman 97.

pendaftaran tanah secara sistematis ini dilaksanakan oleh panitia adjudikasi yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia .

d. Pendaftaran sistematis dengan swadaya masyarakat.

pendaftaran tanah secara sistematis ini dilaksanakan oleh panitia adjudikasi yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Provinsi.⁴⁵

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menetapkan prosedur pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu:

- 1) Adanya suatu rencana kerja (Pasal 13 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997
- 2) Pembentukan Panitia Adjudikasi (Pasal 8 Peraturan Pemerintah NO. 24 Tahun 1997)
- 3) Pembuatan peta dasar pendaftaran (Pasal 15 dan Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)
- 4) Penetapan batas bidang-bidang tanah (Pasal 17 sampai dengan Pasal 5) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)
- 6) Pembuatan peta pendaftaran (Pasal 20 Peraturan Pemerintah NO. 24 Tahun 1997)
- 7) Pembuatan daftartanah (Pasal 21 Peraturan Pemerintah NO. 24 Tahun 1997)
- 9) Pembuatan surat ukur (Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)
- 10) Pengumpulan dan penelitian data yuridis (Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Pemerintah NO. 24 Tahun 1997)

⁴⁵Urip Santoso. 2017. *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, wewenang, dan Sifat Akta)*. Jakarta : Kencana. Hal 19.

- 11) Pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran (Pasal 26 dan Pasal 27 Peraturan Pemerintah NO. 24 Tahun 1997);
- 12) Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis (Pasal 28 Peraturan Pemerintah NO. 24 Tahun 1997);
- 13) Pembukuan hak (Pasal 29 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997);
- 14) Penerbitan sertifikat (Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Karakteristik pendaftaran tanah secara sistematis bila dibandingkan dengan pendaftaran tanah secara sporadis, yaitu:

- a) Inisiatif pendaftaran tanah secara sistematis dapat berasal dari Pemerintah, atau pemegang hak atas tanah;
- b) Pendanaan pendaftaran tanah secara sistematis berasal dari Pemerintah apabila inisiatifnya berasal dari Pemerintah, atau dananya dari pemegang hak atas tanah apabila inisiatifnya berasal dari pemegang hak atas tanah;
- c) Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi
- d) Sifat pendaftaran tanah secara sistematis selalu bersifat massal;
- e) Adanya penyuluhan hukum Oleh Panitia Ajudikasi kepada calon pemohon pendaftaran tanah secara sistematis;
- d) Pemohon pendaftaran tanah secara sistematis tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, tetapi cukup datang ke posko pendaftaran tanah secara sistematis;
- g) Masa pengumuman data fisik dan data yuridis di posko pendaftaran tanah secara sistematis selama 30 (tiga puluh) hari;
- h) Lahirnya hak atas tanah dalam pendaftaran tanah secara sistematis melalui

penegasan konversi, pengakuan hak, atau pemberian hak atas tanah negara;

i) Pejabat yang menandatangani sertifikat hasil pendaftaran tanah secara sistematis adalah Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

2. Pendaftaran secara sporadic

Pada pasal 13 ayat (4) disebutkan bahwa Pendaftaran tanah secara sporadic dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Definisi Pendaftaran Tanah Secara Sporadic menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 dalam pasal 1 angka 11 Tahun 1997 adalah kegiatan pendaftaran untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Yang dilakukan oleh perorangan secara individual atau massal untuk melakukan pendaftaran dengan membawa dokumen-dokumen yang diperlukan dan biaya ditanggung oleh pemohon.

Pihak yang melakukan pendaftaran tanah secara sporadic adalah

- g) Pemilik bekas tanah milik adat
- h) Pemohon pemberian hak atas tanah Negara
- i) Pemohon pemberi hak pengelolaan
- j) Bank sebagai pemegang hak tanggungan
- k) Nadzir untuk tanah wakaf Hak milik
- l) Penyelenggara pembangunan rumah susun sebagai rumah susun

Kegiatan pendaftaran secara sporadic, yaitu;

- g) Pendaftaran tanah atas bidang tanah yang belum bersertipikat (masih tanda

bukti petunjuk pajak bumi/ kutipan letter C) baik secara individual atau missal

- h) Pendaftaran pemberian Hak Milik Hak Guna Usaha Hak Guna Bangunan Hak Pakai dan Hak pengelolaan atas tanah negara
- i) Pendaftaran pemberian Hak pengelolaan
- j) Pendaftaran Wakaf tanah Hak Milik
- k) Pendaftaran Hak Milik atas satuan rumah susun
- l) Pendaftaran Hak tanggungan

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menetapkan prosedur Pendaftaran tanah secara sporadik, yaitu:

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran (Pasal 15 dan Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)
2. Penetapan batas bidang-bidang tanah (Pasal 17 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997);
3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran (Pasal 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)
4. Pembuatan daftar tanah (Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)
5. Pembuatan stikat ukur (Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)
6. Pembuktian hak baru (Pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)

7. Pembuktian hak lama (Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)
8. Pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran (Pasal 26 dan Pasal 27 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)
9. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis (Pasal 28 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)
10. Pembukuan hak (Pasal 29 dan Pasal 30 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)
11. Penerbitan sertifikat (Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Permen agraria/Kepala BPN No,3 Tahun 1997 menetapkan prosedur pendaftaran tanah secara sporadik , yaitu

1. Permohonan pendaftaran tanah secara sporadic (pasal 73 sampai Pasal 76 Permen Agraria/Kepala BPN No,3 Tahun 1997)
2. Pengukuran (Pasal 77 sampai Pasal 81 Permen Agraria/Kepala BPN No,3 Tahun 1997)
3. Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah (Pasal 82 sampai Pasal 85 Permen Agraria/Kepala BPN No,3 Tahun 1997)
4. Pengumpulan data fisik dan data yuridis, dan pengesahannya (Pasal 85 Permen Agraria/Kepala BPN No,3 Tahun 1997)
5. Penegasan konversi dan pengakuan hak (Pasal 89 sampai Pasal 90 Permen Agraria/Kepala BPN No,3 Tahun 1997)
6. Pembukuan Hak (Pasal 73 sampai Pasal 76 Permen Agraria/Kepala

BPN No,3 Tahun 1997)

7. Penerbitan sertifikat (Pasal 91 sampai Pasal 93 Permen Agraria/Kepala BPN No,3 Tahun 1997)

Ketentuan hukum yang mendasari konversi hak atas tanah adalah:

- a. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada bagian Ketentuan-Ketentuan Konversi.
- b. Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.
- c. Peraturan Menteri Agraria No. 4 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Konversi Hak-Hak Concessie Dan Sewa Untuk Perusahaan Kebun Besar.
- d. Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1962 tentang Pelaksanaan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah.

Konversi Hak Atas Tanah berdasarkan subjek hukum yang mendaftar sebagai berikut ;

1. Eigendom.

- a. Pada tanggal 24 September 1960 hingga 24 April 1961 subjek hukum yang terdiri dari perorangan, badan keagamaan dan sosial tertentu serta beberapa badan hukum milik. Pemohon harus membawa *grosse akta eigendom* untuk mendaftar ke Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) dan memperoleh Hak Milik.

- b. Pemilik tanah sebagaimana disebut di atas yang mendaftarkan setelah tanggal 24 April 1961 ke Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) memperoleh Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 20 tahun (berlaku hingga tanggal 24 September 1980).
 - c. Warga negara Indonesia yang memiliki kewarganegaraan asing (warga negara ganda) mendaftarkan baik pada tanggal sebelum atau setelah tanggal 24 April 1961 memperoleh Hak Guna Bangunan.
 - d. Warga negara Asing diberi waktu hingga tanggal 24 September 1961 untuk mengganti warga negara menjadi WNI atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain untuk diberikan Hak Guna Bangunan. Setelah batas tanggal tersebut persyaratan tidak dipenuhi, maka tanahnya menjadi tanah negara.
 - e. Badan hukum yang mendaftarkan baik sebelum atau setelah tanggal 24 April 1961 memperoleh Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 20 tahun (berlaku hingga tanggal 24 September 1980).
 - f. Perwakilan negara asing yang mendaftarkan baik sebelum atau setelah tanggal 24 April 1961 memperoleh Hak Pakai.
2. Erfpacht dan Opstal
- a. Hak Erfpacht untuk perusahaan kebun besar dapat dikonversi menjadi Hak Guna Usaha dengan masa Erfpacht berlaku dan paling lama 20 tahun. Setelah masa berlaku tersebut berakhir menjadi tanah negara. Tanah Erfpacht yang dialihkan ke WNI sebelum UUPA untuk

- perkebunan dikonversi menjadi Hak Guna Usaha dengan jangka waktu 20 tahun.
- b. Hak Erfpacht untuk perumahan dapat dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 20 tahun.
 - c. Hak Erfpacht untuk pertanian kecil tidak dapat di konversi dan dihapus sehingga menjadi tanah negara karena pemilik jenis Erfpacht ini adalah WNA.
 - d. Hak Opstal dan Erfpacht di atas tanah eigendom dapat dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan dengan syarat tanah eigendom tersebut.
 - e. Pendaftaran Hak Erfpacht adalah tanggal 24 September 1960 hingga 24 April 1961. Setelah tanggal tersebut Hak Erfpacht yang tidak didaftar menjadi tanah negara.
 - f. Tanah-tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang berasal dari bekas hak Barat setelah habis berlakunya tidak dapat diperpanjang sehingga menjadi tanah negara. Kebijakan selanjutnya diatur oleh Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat.
3. Orang atau badan hukum yang telah melakukan konversi hak Barat menjadi Hak Guna Usaha, tetapi tidak memenuhi ketentuan Pasal 30 (1) UUPA, maka yang bersangkutan diberi waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada orang lain. Bila tidak dipenuhi, maka hak tersebut menjadi hapus dan dicatat di dalam buku ta

nah yang bersangkutan. Terhadap bekas pemegang haknya diberi Hak Pakai sepanjang yang bersangkutan tinggal di Indonesia. Hak Pakai tersebut berlaku selama sisa waktu HGB dan HGU yang sudah habis itu.

4. *Gebruik dan Vruchtgebruik*. Dikonversi menjadi Hak Pakai oleh KKPT yang bersangkutan dengan mencatatnya pada ash aktanya.
5. *Agrarisch Elgendorn*. Dikonversi menjadi Hak Milik, Hak Guna-Bangunan atau Hak Guna Usaha oleh pejabat yang bertugas menyelenggarakan pendaftaran tanah menurut Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1959, setelah diterimanya salinan surat keputusan penegasan dari Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.
6. Hak-hak asli (Tanah Milik, Yasan, Andarbeni, Pesini, Druwe, Druwe Desa, Gogolan Tetap, Pekulen dan Sanggan Tetap).
7. Konversi hak-hak gogolan, sanggan atau pekulen yang bersifat tetap menjadi hak milik yang dilaksanakan berdasarkan surat-keputusan penegasan Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan. Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dipunyai oleh pemegang haknya sesuai Ps 41 ayat 1 UUPA.

Pembuktian hak lama di atur dalam pasal 24 PP No 24 Tahun 1997

- a. Pembuktian hak yang dinyatakan lengkap adanya bukti-bukti tertulis yang terdiri dari hak-hak Barat dan hak asli Indonesia, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.

- b. Pembuktian tidak tertulis tidak tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.
- c. Pembuktian hak tidak ada Bukti kepemilikan yang tidak ada atau tidak lengkap⁴⁶

3. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apa bila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar (Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997).

Kegiatan pemeliharaan data pendafran tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah Perubahan data fisik dimaksud adalah pemisahan, pemecahan atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Perubahan data yuridis terjadi apabila ada pembebanan atau pemindahan hah atas tanah yang sudah terdaftar. Perubahan yang terjadi oleh pemegang hak atas tanah wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.⁴⁷

Pasal 12 ayat 2 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 menetapkan macam kegiatan pemeliharaan dan pendafran tanah meliputi

a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi:

- 1) pemindahan hak;

⁴⁶Waskito, Hadi Armowo, 2019. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta : Kencana. halaman 73.

⁴⁷ Rahmat Rhamadani. *Op,cit*, halaman 104

- 2) pemindahan hak dengan lelang
 - 3) peralihan hak karena pewarisan
 - 4) peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi
 - 5) pembebanan hak
 - 6) penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi
- 1) perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
 - 2) pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
 - 3) pembagian hak bersama•,
 - 4) hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
 - 5) peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan;
 - 6) perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
 - 7) perubahan nama.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan/atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum

Dalam hasil wawancara dengan bpk Ruslan di kantor pertanahan Kabupaten Langkat, untuk pendaftaran konversi memerlukan waktu 98 hari dengan biaya sesuai ketentuan peraturan pemerintah tentang jenis dan tarif atas jasa penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia dan ada beberapa persyaratan pendaftaran konversi berdasarkan PERKBPN_01_2010 yaitu ;⁴⁸

- a) Formulir pendaftaran yang sudah di isi dan di tandatanganin oleh pemohon atau kuasanya di atas materai. Formulir mencakup identitas diri, luas, letak, penggunaan tanah yang di mohon, pernyataan tanah tidak sengketa, pernyataan tanah di kuasa secara fisik.
- b) Surat kuasa apa bila di kuasakan
- c) Foto copy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila di kuasakan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- d) Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan oleh petugas loket dan penyerahan bukti ssb(BPHTB)
- e) Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan.

Alur pendafrtan yang di tuturkan bapak Ruslan di Kantor Pertanahan Kab. Langkat sebagai berikut ;

Mengunjungi Kantor BPN, Anda perlu menyesuaikan lokasi BPN sesuai dengan wilayah tanah berada. Di BPN, belilah formulir pendaftaran. Anda akan mendapatkan map dengan warna biru dan kuning. Buatlah janji dengan petugas untuk mengukur tanah.

Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik, Setelah pengukuran tanah, Anda akan mendapatkan data Surat Ukur Tanah. Serahkanlah untuk melengkapi dokumen yang telah ada. Setelah itu, Anda hanya perlu bersabar menunggu dikeluarkannya surat keputusan. Anda akan dibebankan BEA Perolehan Hak Atas Tanah

⁴⁸ Hasil Wawancara Dengan Bapak Ruslan Sebagai Kasubag TU, Badan Pertanahan Nasioanal, Kabupaten Langkat, Rabu 14 Juli, Pukul 10:00 WIB.

(BPHTB) sembari menunggu sertifikat tanah Anda terbit. Lama waktu penerbitan ini kurang lebih setengah hingga satu tahun lamanya. Maka dari itu, dianjurkan untuk selalu memfollow-up status penerbitan sertifikat Anda pada petugas BPN.

Mengurus Sertifikat Tanah Girik, Tanah warisan atau yang biasa dikenal dengan istilah tanah girik merupakan salah satu aset yang perlu untuk dilindungi. Untuk itu, semua tanah yang belum sertifikat, seperti tanah girik perlu didaftarkan konversi haknya ke kantor pertanahan setempat. Hal tersebut diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 atau Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Adapun hak-hak yang ada dalam UUPA tersebut mencakup Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, dan lain-lain. Jenis tanah lainnya yang belum bersertifikat, antara lain ketitir, petok D, rincik, ketitir, Verponding Indonesia, Eigendom Verponding, erfpacht, opstaal, vruchtgebruik. Untuk mengurus tanah girik, ada dua tahapan yang perlu ditempuh, yaitu tahap pengurusan di kantor kelurahan dan kantor pertanahan.

Mengurus di Kelurahan Setempat, Ada beberapa hal yang perlu Anda ketahui untuk melalui tahapan pengurusan sertifikat untuk tanah girik. Adapun hal-hal yang perlu dilampirkan, antara lain:

- a. Surat Keterangan Tidak Sengketa Anda perlu memastikan bahwa tanah yang diurus bukan merupakan tanah sengketa. Hal ini merujuk pada pemohon sebagai pemilik yang sah. Sebagai buktinya, dalam surat keterangan tidak sengketa perlu mencantumkan tanda tangan saksi-saksi yang dapat dipercaya. Saksi-saksi tersebut adalah pejabat Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) setempat. Hal tersebut karena mereka adalah kalangan tokoh

masyarakat yang mengetahui sejarah penguasaan tanah yang dimohonkan. Namun, jika suatu tempat tidak terdapat RT dan RW seperti beberapa daerah, saksi bisa didapat dari tokoh adat setempat.

- b. Surat Keterangan Riwayat Tanah Berikutnya, Anda perlu membuat Surat Keterangan Riwayat Tanah. Fungsinya, untuk menerangkan secara tertulis riwayat penguasaan tanah awal mula pencatatan di kelurahan sampai dengan penguasaan sekarang ini. Termasuk pula di dalamnya proses peralihan berupa peralihan sebagian atau keseluruhan. Biasanya, tanah girik awalnya sangat luas kemudian dijual atau dialihkan sebagian.
- c. Surat Keterangan Penguasaan Tanah Secara Sporadik.
- d. Surat Keterangan Penguasaan Tanah Secara Sporadik ini mencantumkan tanggal perolehan atau penguasaan tanah.

Setelah mengurus di kelurahan setempat, Anda kemudian melanjutkan mengurus dokumen ke kantor BPN setempat. Di kantor BPN ada sejumlah tahapan yang perlu dilakukan, antara lain sebagai berikut.

Mengajukan Permohonan Sertifikat ke BPN Caranya dengan melampirkan dokumen-dokumen yang diurus di kelurahan, dan dilengkapi dengan syarat formal. Setelah itu, mengikuti tahapan berikut.

- 1) Pengukuran ke Lokasi Pengukuran ini dilakukan setelah berkas permohonan lengkap dan pemohon menerima tanda terima dokumen dari kantor pertanahan. Pengukuran dilakukan oleh petugas dengan ditunjukkan batas-batas oleh pemohon atau kuasanya.
- 2) Pengesahan Surat Ukur Hasil pengukuran di lokasi akan dicetak dan

dipetakan di BPN dan Surat Ukur disahkan atau tandatangani oleh pejabat yang berwenang, pada umumnya adalah kepala seksi pengukuran dan pemetaan.

- 3) Penelitian oleh Petugas Panitia A Setelah Surat Ukur ditandatangani dilanjutkan dengan proses Panitia A yang dilakukan di Sub Seksi Pemberian Hak Tanah. Anggota Panitia A terdiri dari petugas dari BPN dan lurah setempat.
- 4) Pengumuman Data Yuridis di Kelurahan dan BPN Data yuridis permohonan hak tanah tersebut diumumkan di kantor kelurahan dan BPN selama enam puluh hari. Hal ini bertujuan supaya memenuhi pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997. Dalam praktiknya, bertujuan untuk menjamin bahwa permohonan hak tanah ini tidak ada keberatan dari pihak lain.
- 5) Terbitnya SK Hak Atas Tanah Setelah jangka waktu pengumuman terpenuhi, dilanjutkan dengan penerbitan SK hak atas tanah. Tanah dengan dasar girik ini akan langsung terbit berupa Sertifikat Hak Milik (SHM).
- 6) Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) BPHTB dibayarkan sesuai dengan luas tanah yang dimohonkan seperti yang tercantum dalam Surat Ukur. Besarnya BPHTB tergantung dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan luas tanah. BPHTB ini juga bisa dibayarkan pada saat Surat Ukur selesai, yaitu pada saat luas tanah yang dimohon sudah diketahui secara pasti.
- 7) Pendaftaran SK Hak untuk diterbitkan sertifikat SK Hak kemudian dilanjutkan prosesnya dengan penerbitan sertifikat pada subseksi

Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI).

- 8) Pengambilan Sertifikat Pengambilan sertifikat dilakukan di loket pengambilan. Lamanya waktu pengurusan sertifikat ini tidak dapat dipastikan. Banyak faktor yang menentukan. Akan tetapi, kira-kira dapat diambil sekitar 6 bulan dengan catatan bahwa tidak ada persyaratan yang kurang.

C. Kendala dan Hambatan dalam Pendaftaran Konversi pada Kantor Pertahanan Kabupaten Langkat

Kesulitan- kesulitan yang muncul dapat menghambat laju Pendaftaran Konversi pada Kantor Pertahanan di Kabupaten Langkat. Hambatan merupakan sebuah halangan, rintangan atau suatu keadaan yang tidak di khendaki atau disukai kehadirannya, menghambat perkembangan seseorang, menimbulkan kesulitan baik bagi diri sendiri maupun orang lain dan ingin atau perlu dihilangkan.

Menurut Bapak Ruslan, kendala serta hambatan dalam Pendaftaran Konversi pada kantor Pertahanan Kabupaten Langkat adalah sulitnya ditemukan pembuktian hak-hak atas tanah pada saat pendaftaran konversi yang di ajukan oleh pihak pemohon kepada Kantor Pertanahan Kabupaten langkat .

Dalam hal itu bapak Ruslan juga mengemukakan hak hak apa saja yang di lakukan dalam pembuktiak Hak lama, dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997) mengatur bahwa, untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama, 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 Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk memenuhi syarat mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

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

- 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 bukti tertulis yang dapat diajukan oleh pemilik tanah, yaitu:
 - a. Bukti tertulisnya lengkap.
 - b. Bukti tertulisnya sebagian tidak ada lagi.
 - c. 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.

Permohonan tersebut harus disertai bukti kepemilikan/ dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan. Alat-alat bukti yang dimaksudkan tersebut dapat berupa:

1. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonatie (S.1834-27), yang telah dibubuhi cacatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik
2. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonatie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
3. surat bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan atau
4. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
5. sertifikat hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
6. akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
7. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanah-nya belum dibukukan; atau

8. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 atau
9. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
10. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
11. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
12. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
13. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Jika, bukti tertulis kepemilikan sebidang tanah tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Adjudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.⁴⁹

Dalam hal tidak atau tidak tersedianya secara lengkap alat-alat pembuktian di atas, maka Pasal 24 ayat (2) PP No. 24/1997, memberi jalan keluar dengan mengganti ketidaksediaan bukti kepemilikan sebidang tanah tersebut dengan bukti

⁴⁹ Hasil Wawancara Dengan Bapak Ruslan Sebagai Kasubag TU. Badan Pertanahan Nasional, Kabupaten Langkat, Rabu 14 Juli, Pukul 10:00WIB.

penguasaan fisik atas tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:

- a. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut;
- b. bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan
- c. bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya
- d. bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman
- e. bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- f. bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis

Ketentuan Pasal 76 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Permenag/Ka.BPN No. 3/1997) mengatur lebih lanjut mengenai bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah yang tidak tersedia tersebut, sesuai yang tercantum

pada Pasal 24 ayat (2) PP No. 24/1997. Permohonan yang diajukan tersebut harus disertai:

1. surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:
 - a. bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih.
 - b. bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;
 - c. bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
 - d. bahwa tanah tersebut sekarang tidak memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata jika memberikan keterangan palsu;
2. Keterangan dari Kepala Desa/Lurah yang biasanya disebut Surat Keterangan Tanah (SKT) dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan di atas.

Pembuktian hak-hak lama ini biasanya dilakukan oleh kelompok-kelompok masyarakat yang belum pernah tersentuh administrasi dan hukum pertanahan yang modern. Setelah bukti penguasaan fisik tersebut dilampirkan dalam permohonan hak atas tanah, lalu dilakukan pemeriksaan terhadap tanah sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah, maka akan jelas bahwa pemegang hak maupun tanahnya telah terdaftar dan pemegang hak tersebut mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya. Bukti bahwa pemegang hak berhak atas tanahnya adalah pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang dinamakan sertifikat tanah. Dengan adanya pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat tersebut, maka tercapailah kepastian hukum.⁵⁰

⁵⁰ Hasil Wawancara Dengan Bapak Ruslan Sebagai Kasubag TU. Badan Pertanahan Nasional, Kabupaten Langkat, Pada Tanggal 14 Juli.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan yaitu:

1. Hak hak yang didaftarkan secara konversi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat ialah Hak atas tanah hukum barat seperti Hak eigendom, Hak postal, Hak erfpacht, Hak gebruik (recht van gebruik).
2. Proses pendaftaran konversi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat terbagi menjadi dua cara yaitu secara sporadik dan sistematis yang meliputi kegiatan pengumpulan dan pengelolaan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Kegiatan pengumpulan dan pengelolaan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan yang mana meliputi pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah dan pembuatan surat ukur.
3. Kendala dan hambatan dalam pendaftaran konversi di Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat yaitu minim pembuktian hak atas tanah yang akan didaftarkan. Pembuktian hak lama diatur dalam pasal 24 Peraturan pemerintah No 24 Tahun 2004 yang terbagi menjadi dua yaitu Hak lama yang ada alat bukti tertulis dan Hak lama yang tidak ada bukti tertulis .

B. Saran

Bedasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, maka penulis memberikan saran yang berujuan untuk meningkatkan pendaftaran tanah di Kabupaten Langkat sebagai berikut ;

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat harus meningkatkan kinerjanya dalam melayani masyarakat terkait pendaftaran tanah dan juga memberikan informasi mengenai mudah dan lancarnya pendaftaran tanah.
2. Perlunya sosialisasi menyangkut pentingnya pendaftaran tanah ke daerah-daerah yang di rasa perlu untuk mengadakan hal tersebut. Hal ini diharapkan agar menimbulkan kesadaran hukum bagi masyarakat sehingga bersedia mendaftarkan tanahnya yang belum memiliki sertifikat. Menarik minat masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya menjadi sangat penting guna tercapainya proses pendaftaran tanah.
3. Sangat di harapkan Kantor Pertanahan untuk tetap terus memperhatikan dan mengatasi hambatan – hambatan yang ada dalam hal pendaftaran tanah kearah yang semakin baik, dan mengingatkan kepada masyarakat pentingnya alat bukti hak .

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Aartje Tehupeiory, 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses
- Boedi Harsono, 2007. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU*. Medan: Pustaka Prima.
- Munir Fuady, 2015. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Buku Ajar: Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU Press.
- 2018. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima.
- 2018. *Beda Nama Dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima.
- Tim Redaksi Kamus Bahasa Indonesia. 2008. *Kamus Pusat Bahasa*. Jakarta : Pusat Bahasa.
- Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group
- 2017. *Hukum Agrarian Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana
- 2017. *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, wewenang, dan Sifat Akta)*. Jakarta : Kencana
- Waskito. 2019. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di ndonesia*. Jakarta: Kencana
- Zainuddin Ali. 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika.

B. Artikel, Makalah, Jurnal dan Karya Ilmiah

- Ahmad Fauzi, Dkk. 2021. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Nasional Dalam Objek Yang Sama (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017)", *Iuris Studita*, Vol 2 No 1, Febuari 2021.
- Ahmad Fauzi, dkk. Analisis Hukum Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang Kepada PT. Kawasan Industri Medan (Persero), *Iuris Studia*, Vol 1

No. 2 Tahun 2020

- Fajaruddin, "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf", *De Lega Lata*, Vol 2 No 2, 2017
- Faisal. "Akibat Hukum Ketiadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah" *De Lega lata*, Vol. 3 No. 2 Tahun 2018.
- Efendi, Feri. "Analisis Hukum Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Dari Pemerintah Daerah Kabupaten Deli Serdang kepada PT. Kawasan Industri Medan (Persero)", *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* Volume 1, No.2, 2020.
- Haris, Muhammad, Dkk.(2021). "Eksistensi Program Larasita Kaitannya Dengan Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Medan)", *SOSEK: Jurnal Sosial*, Vol 2 Issue 1, 2021.
- Harahap, Faisal Ilham. "Akibat Hukum Terhadap Keabsahan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Mengurangi Nilai Jual Tanah Aset Desa Berdasarkan Harga Nilai Jual Objek Pajak (Studi Putusan Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/Pn.SBY)", *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* Volume 1, No.2, 2020.
- Ida Hanifah, "Peran Dan Tanggung Jawab Negara Dalam Perlindungan Hukum Tenaga Kerja Indonesia yang Bermasalah Di luar Negeri", *De lega Lata : jurnal ilmu hukum*, Vol 5 No1.
- Ilhamdi, "Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Perusahaan Di Kawasan Industri Di Indonesia", *De Lega Lata*, Vol 1 No 2, 2016.
- Muhammad Yusrizal, "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *De Lega Lata*, Vol 2 No 1, 2017.
- Rahmat Ramadhani. "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", *SOSEK: Jurnal Sosial & Ekonomi* volume 2, Issue 1, Tahun 2021.
- Rahmat Ramadhani. "Peran Politik Terhadap Pembangunan Hukum Agraria Nasional", *SOSEK*, Vol 1 No. 1 Tahun 2020,
- Rahmat Ramadhani. "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertifikat Hak atas tanah". *De Lega Lata*, Vol 2 No.1 Tahun 2017.
- Rahmat Ramadhani, Ummi Salamah Lubis, "Opportunities and Challenges for the Badan Pertanahan Nasional (BPN) in Handling Land Cases in the New Normal Era", *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, LJIH 29, 2021.

T. Eru Fadhillah, Ilyas Ismail, Yanis Rinaldi. "Status Tanah yang DiPeroleh Oleh Badan Hukum Melalui Jual Beli Tanah Milik Adat Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah", *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* Volume 6, No.1,2021.

Teguh Syuhada," Pelaksanaan Sita Jaminan Terhadap Objek Sengketa Yang Berada Di Tangan Pihak Ketiga Dalam Penangan Perkara Perdata", *De Lega Lata : jurnal ilmu hukum*, Vol 4 No 1.

Tarmami Dirga, Alpi Sahari, Ahmad Fauzi," Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Nasional Dalam Objek Yang Sama (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017)", *Juris Studia*, Vol 2 No 1.

Zainudin ,Faisal Riza ."Melindungi Nelayan Dari Persoalan Hukum Melalui Lembaga Bantuan Hukum", *De Lega Lata : jurnal bantuan hukum*, Vol 6 No 2.

C. Internet

Wibowo T. Tunardy, "Konversi Hak Atas Tanah"Melalui,<https://www.jurnalhukum.com>,diakses Selasa 20 July 2021, pukul 20.00 WIB.

D. Peraturan perundang undangan

Undang Undang Pokok Agraria No 05 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 normative

Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 01 Tahun 2010

Lampiran :

- 1. Kerangka Skripsi Sementara**
- 2. Daftar Pertanyaan/Pedoman Wawancara (sementara)**

KERANGKA SKRIPSI SEMENTARA

Lembaran Pendaftaran

Pernyataan Keaslian

Kata Pengantar

Daftar Isi

Abstrak

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

1. Rumusan Masalah
2. Faedah Penelitian

B. Tujuan Penelitian

C. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian
2. Sumber Data
3. Alat Pengumpul Data
4. Analisis Data

D. Defenisi Operasional

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pendaftaran Hak Atas Tanah

B. Hak Atas Tanah

C. Konversi Hak Atas Tanah

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hak hak yang di daftarkan secara konversi pada kantor
Pertanahan Kabupaten Langkat

B. proses pendaftaran konversi pada kantor Pertanahan Kabupaten Langkat

C. kendala dan hambatan dalam pendaftaran konversi pada kantor Pertanahan
Kabupaten Langkat

BAB IV PENUTUP

A. KESIMPULAN

B. SARAN

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

KERANGKA SKRIPSI

DAFTAR WAWANCARA

DAFTAR WAWANCARA

DAFTAR PERTANYAAN/PEDOMAN WAWANCARA SEMENTARA

1. Apakah yang dimaksud dengan konversi?
2. Bagaimanakah prosedur pelaksanaan pendaftaran konversi?
3. Bagaimanakah kendala Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat dalam melakukan konversi?
4. Apakah upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat dalam setiap kendala yang timbul pada proses pendaftaran?
5. Bagaimana pengaturan hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat dalam melakukan konversi?
6. Hak atas tanah apa sajakah yang di daftarkan secara konversi di kantor pertanahan kabupaten langkat?
7. Apasyarat-syarat dalam melakuka konversi?
8. Apakah tujuan konversi?
9. Apakah fungsi konversi?
10. Bagaimanakah mekanisme pelaksanaan konversi dalam kasus pertanahan yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat?
11. Bagaimanakah kendala Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat dalam melakukan konversi?
12. Berapa banyak tanah yang di daftarkan secara konversi pada kantor pertanahan kabupaten langkat dan jenis” hak atas tanah apa saja yang di daftarkan ?
13. Apakah tindakan yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Langkat untuk

mengatasi kendala tersebut?

14. Bagaimana proses pembuktian dalam setiap pendaftaran hak atas tanah yang tidak memiliki bukti yang kuat?
15. Bagaimanakah kantor pertanahan kabupaten langkat dalam menilai kebenaran dari dasar penguasaan tanah yang tidak lengkap?