

**KEKUATAN HUKUM AKTE *EIGENDOM* ATAS TANAH  
YANG BELUM DIKONVERSI SETELAH BERLAKUNYA  
UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960  
( Dalam Sengketa PT Sarinah (Persero))**

**T E S I S**

**Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh gelar  
magister dalam ilmu hukum**



**IBLAM**  
School of Law

**Oleh :**

**Nama : MOHAMAD SOFYAN**

**NPM : 182600208**

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM  
SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM “IBLAM”  
JAKARTA  
2021**

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM  
SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM “IBLAM”  
JAKARTA**

**Nama : MOHAMMAD SOFYAN**

**NPM : 182600208**

Judul :

**KEKUATAN HUKUM AKTE *EIGENDOM* ATAS TANAH YANG BELUM  
DIKONVERSI SETELAH BERLAKUKNYA UNDANG-UNDANG  
NOMOR 5 TAHUN 1960  
(Dalam Sengketa PT Sarinah (Persero))**

Secara substansi telah disetujui dan dinyatakan siap untuk  
diujikan/dipertahankan

Jakarta, Februari 2021

Pembimbing I

Dr. Abunawas, S.H, M.H

Pembimbing II

Dr. Marjan Miharja, S.H, M.H

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM  
SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM “IBLAM”  
JAKARTA**

Bahwa isi / materi tesis yang berjudul :

**KEKUATAN HUKUM AKTE *EIGENDOM* ATAS TANAH YANG BELUM  
DIKONVERSI SETELAH BERLAKUKNYA UNDANG-UNDANG  
NOMOR 5 TAHUN 1960  
(Dalam Sengketa PT Sarinah (Persero))**

Seluruhnya merupakan tanggungjawab ilmiah dan  
tanggungjawab moral penulis

Jakarta, Februari 2021

Materai

**MOHAMMAD SOFYAN**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, Karena rahmat dan karunianya sehingga penyusunan tesis ini, dapat terselesaikan tepat pada waktunya, tesis ini berjudul “ Kekuatan Hukum Akte *Eigendom* Atas Tanah Yang Belum Dikonversi Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ( Dalam Sengketa PT Sarinah (Persero)) ” yang disusun sebagai suatu syarat yang harus dipenuhi untuk mencapai gelar Magister Hukum di Sekolah Tinggi Ilmu Hukum “IBLAM”.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam rangka penyusunan tesis ini banyak pihak yang secara langsung maupun tidak langsung telah memberikan masukan, dorongan, motivasi dan doa kepada penulis demi kelancaran penyusunan tesis ini. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih yang tulus dan penghargaan setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Rahmat Dwi Putranto, SH, MH,, selaku Ketua Yayasan Sekolah Tinggi Ilmu Hukum “IBLAM” ;
2. Bapak Dr. Gunawan Nachrawi, SH, MH Selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Hukum “IBLAM”;
3. Bapak Dr. Marjan Miharja,SH, MH selaku Wakil Ketua I Sekolah Tinggi Ilmu Hukum “IBLAM” sekaligus sebagai pembimbing pertama tesis ini, yang telah banyak meluangkan waktunya untuk berkonsultasi, guna memberikan bimbingan kepada penulis ;

4. Bapak Arrum Budi Leksono, ST,SH,MH selaku Wakil Ketua II Sekolah Tinggi Ilmu Hukum “IBLAM”;
5. Bapak Dr. Abunawas, SH,MH selaku pembimbing pertama tesis ini, yang telah banyak meluangkan waktunya untuk berkonsultasi, guna memberikan bimbingan kepada penulis;
6. Segenap Dosen Program Studi S2 Sekolah Tinggi Ilmu Hukum “IBLAM” yang tidak sempat penulis sebutkan satu persatu, telah mentransformasikan ilmunya selama penulis menempuh kuliah ;
7. Segenap tenaga kependidikan dan Civitas Akademika Sekolah Tinggi Ilmu Hukum “IBLAM” ;
8. Secara khusus ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada .....

Akhirnya penulis berharap kiranya tesis ini bermanfaat bagi para pembaca dan menjadi salah satu sumber informasi atau inspirasi untuk melakukan kajian dan penelitian lebih lanjut berkaitan dengan topik yang penulis bahas. Tentu saja tulisan ini jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis sangat mengharap adanya kritik dan saran yang konstruktif untuk perbaikannya.

**Penulis**

## ABSTRAK

Judul Tesis : KEKUATAN HUKUM AKTE *EIGENDOM* ATAS TANAH YANG BELUM DIKONVERSI SETELAH BERLAKUKNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 (Dalam Sengketa PT Sarinah (Persero))

Nama / NPM : MOHAMMAD SOFYAN / 182600208

Kata Kunci : Akte Eigendom, konversi, kekuatan hukum

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh indonesia. Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah sebagai serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan diatur, berupa pengumpulan data keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian bagi kepentingan rakyat dalam memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk bukti penguasaan, pemeliharaan, dan pemilikannya seperti adanya ketentuan di dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, bahwa tanah-tanah yang berasal dari hak-hak Barat, harus dikonversi menjadi hak-hak menurut hukum Indonesia, seperti hak eigendom dikonversi menjadi hak milik. Rumusan masalah yang dibahas penulis adalah : 1) Bagaimana kekuatan hukum terhadap status tanah dengan hak eigendom yang tidak dikonversi setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 ? dan 2) Bagaimana upaya pemegang hak eigendom yang belum dikonversi mempertahankan haknya atas kepemilikan tanah ?. Adapun metode penelitian yang penulis gunakan adalah metode yuridis normatif, yaitu dengan mengumpulkan data dengan studi kepustakaan, dilakukan dengan mencari, mengutip, mencatat, menginventarisasi, menganalisis, dan mempelajari data yang berupa bahan-bahan pustaka yang dibutuhkan dan berhubungan dengan kekuatan hukum akte eigendom atas tanah yang belum dikonversi setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Akhirnya berdasarkan hasil penelitian, penulis menyimpulkan bahwa kekuatan hukum terhadap status tanah dengan hak *eigendom* yang tidak dikonversi setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 bagi pemegang hak atau Warga Negara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal, dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraannya itu, kemudian oleh KKPT dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi Hak Milik, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, yaitu sampai dengan tanggal 24 September 1980. Adapun apabila *Hak Eigendom* yang setelah jangka

waktu 6 (enam) bulan pemiliknya tidak datang pada KKPT, atau yang pemiliknya tidak dapat membuktikan, bahwa yang bersangkutan berkewarganegaraan Indonesia tunggal, maka oleh KKPT dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan, dengan jangka waktu 20 tahun sampai dengan tanggal 24 September 1980. Terbukti dalam penyelesaian sengketa PT Sarinah (Persero) yang telah menguasai tanah seluas 3000 m<sup>2</sup> yang digugat oleh Mulia Djaja Tan Liang Hin, yang memiliki hak eigendom tetapi tidak dikonversi, akhirnya putusan Mahkamah Agung memberikan hak kepemilikannya kepada PT Sarinah atas nama negara

## DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN

LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PERNYATAAN

KATA PENGANTAR

ABSTRAK

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	8
D. Landasan Teori dan Kerangka Konseptual.....	9
1. Landasan Teori.....	9
2. Kerangka Konseptual.....	17
E. Metode Penelitian .....	18

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Mengenal <i>Eigendom</i> Atas Tanah.....	22
B. Konversi Hak-hak Lama Menjadi Hak-hak Baru	
Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960....	25
1. Sejarah Munculnya Hak Atas Tanah.....	25
2. Pengertian Konversi.....	29



3. Tujuan dan Dasar Hukum Konversi.....	30
4. Macam-macam Konversi.....	40
C. Pengertian dan Ruang Lingkup Agraria Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.....	46
 BAB III KEKUATAN HUKUM TERHADAP STATUS TANAH DENGAN HAK <i>EIGENDOM</i> YANG TIDAK DIKONVERSI SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960	
A. Implikasi Agraria Dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960.....	57
1. Sumber Daya Tanah dan Implikasinya.....	60
2. Sumber Daya Alam Bukan Tanah dan Implikasinya	67
B. Status Hukum Tanah Bekas <i>Eigendom</i> Yang Tidak Dikonversi Sesuai Dengan Peraturan Konversi.....	72
1. Menurut Undang- Undang Pokok Agraria.....	72
2. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.....	83
3. Menurut Hukum Adat (Dalam Sengketa PT Sarinah) .....	93
 BAB IV UPAYA PEMEGANG HAK <i>EIGENDOM</i> YANG BELUM DIKONVERSI MEMPERTAHANKAN HAKNYA ATAS KEPEMILIKAN TANAH	
A. Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Bekas Hak Barat.....	102

1. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.....	102
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.....	104
B. Menggunakan Kekuatan Pembuktian Surat Keterangan Kelurahan.....	107
1. Ketentuan Tentang Hukum Pembuktian.....	107
2. Kekuatan Pembuktian Dari Surat Keterangan Kelurahan (Dalam Sengketa PT Sarinah) .....	112
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	119
B. Saran .....	120
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

