

Strategi Pendaftaran Tanah Grant Sultan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan

Rifa Rahmayana✉, Adlin Budhiawan

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan

Jl. William Iskandar Ps. V, Medan Estate, Kec. Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara 20371

✉ Corresponding author
(adlinbudhiawan@ainsu.ac.id)

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui strategi pendaftaran tanah Hibah Sultan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat berbagai kendala dalam pendaftaran tanah Grant Sultan, yakni tanah Grant Sultan sulit diidentifikasi sebagian besar dikendalikan oleh pembudidaya Grant Sultan tidak terdaftar di buku register dan Hibah Sultan yang sudah beralih ke pihak lain. Berdasarkan kendala tersebut, Kantor Pertanahan Kota Medan telah menyusun strategi pendaftaran tanah Grant Sultan berupa pemeriksaan bidang tanah atau pemeriksaan lapangan; mediasi antara penggarap dan pemegang Hibah Sultan; pemeriksaan lebih lanjut terhadap Hibah Sultan yang belum terdaftar; dan pengumuman pendaftaran tanah Hibah Sultan yang telah dialihkan kepada pihak lain. Beberapa strategi yang diterapkan dalam pendaftaran tanah Hibah Sultan adalah: pertama, Hibah Sultan didaftarkan kemudian pendaftaran tanah melalui prosedur pengukuhan konversi atau pengakuan hak kedua, Sultan Hibah yang sudah mendaftarkan tetapi sudah dialihkan kepada pihak lain maka tata cara pendaftaran tanah melalui tanah negara yang bekas Sultan Hibah; ketiga, Sultan Hibah yang belum terdaftar maka pendaftaran tanahnya sama dengan permohonan hak atas tanah negara; keempat, strategi yang diterapkan untuk pendaftaran tanah Hibah Sultan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Strategi Pendaftaran Tanah Grant Sultan. Untuk Grant Sultan yang sulit diidentifikasi di lapangan, dilakukan cek plot terlebih dahulu agar dapat dipastikan posisi bidang tanah yang dimohon. Untuk tanah Grant Sultan yang dikuasai penggarap, terlebih dahulu diselesaikan permasalahan antara pemegang hak Grant Sultan dengan Penggarap melalui jalur mediasi atau melalui pengadilan. Untuk Grant Sultan yang tidak terdaftar pada buku register, dilakukan penelitian lebih lanjut terkait subjek dan objek tanah Grant Sultan terlebih dahulu. Untuk Grant Sultan yang sudah beralih ke pihak lain, dilakukan penelitian terkait subjek dan objek bidang tanah kemudian dilakukan pengumuman.

Kata Kunci: *Strategi Pendaftaran Tanah, Grant Sultan*

Abstract

This study aims to determine the strategy for registering the Sultan Grant land carried out by the Medan City Land Office. The method used in this research is a qualitative method with a descriptive approach. This approach is directed at the background and individuals involved in the land registration activities of the Sultan Grant at the Medan City Land Office in a holistic (whole) manner. The results of the research show that there are various obstacles in the registration of Grant Sultan's land. These obstacles include: Grant Sultan's land is difficult to identify, most of it is controlled by Grant Sultan cultivators who are not registered in the register book and Sultan Grants who have been transferred to other parties. Based on these constraints, the Medan City Land Office has developed a strategy for granting Sultan land registration in the form of inspection of land parcels or field inspections; mediation between cultivators and Sultan grant

holders; further examination of Sultan Grants that have not been registered; and announcement of the registration of Sultan Grant land that has been transferred to other parties. Some of the strategies implemented in the registration of Sultan Grant land are: first, Sultan Grant is registered then land registration is through the procedure for confirming conversion or recognition of rights second, Sultan Grant who has registered but has been transferred to another party then the procedure for land registration through the former Sultan's state land Grant; third, Sultan Grant who has not been registered, the land registration is the same as the application for state land rights; fourth, the strategy implemented for the registration of the Sultan Grant land is in accordance with the applicable laws and regulations.

Keyword: *Land Registration Strategy, Grant Sultan*

PENDAHULUAN

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) berlaku dualisme hukum tanah yaitu Hukum Indonesia dan Hukum Barat. Masing-masing Hukum Tanah tersebut memiliki konsep yang berbeda. "Adanya dualisme hukum tanah bukan disebabkan karena para pemegang hak atas tanah berbeda Hukum Perdatanya, melainkan karena perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya. Tanah-tanah dengan hak barat contohnya hak eigendom, hak erpacht, hak opstal (Mutiarany & Perdana, 2022). Tanah-tanah dengan hak Indonesia seperti tanah-tanah dengan hak adat yang disebut dengan tanah-tanah hak adat. Di samping itu juga terdapat hak-hak ciptaan Pemerintah Swapraja, seperti Grant Sultan. Tanah-tanah dengan hak-hak ciptaan Pemerintah Swapraja tersebut juga termasuk tanah-tanah Hak Indonesia, yang cakupan pengertiannya lebih luas dari tanah-tanah hak adat (Putra, 2019). Setelah berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, tanah-tanah hak Barat dan Tanah-tanah hak Indonesia tersebut masih diakui dan diatur dalam ketentuan-ketentuan konversi (Mulyana, 2020).

Masing-masing hak-hak lama tersebut, dikonversi berdasarkan subjek yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Dengan demikian, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 atau selanjutnya disebut dengan UUPA merupakan Undang-undang unifikasi Hukum Tanah. Dalam Ketentuan Peralihan Pasal II UUPA disebutkan beberapa hak-hak yang mirip dengan hak milik dimana salah satunya disebutkan Grant Sultan. Grant Sultan merupakan semacam hak milik adat yang diberikan oleh Pemerintah Swapraja, khusus bagi para kaula Swapraja, dan didaftar di kantor Pejabat Swapraja. Pemerintah Swapraja yang dimaksud adalah Kesultanan Deli yang terdapat di Sumatera Timur, kini menjadi wilayah administrasi Kota Medan Provinsi Sumatera Utara (Hafizd, 2021).

Pendaftaran tanah Grant Sultan tentunya dikelola oleh Kantor Pertanahan Kota Medan. Kantor Pertanahan Kota Medan, adalah lembaga Pemerintahan di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang bertugas melaksanakan pendaftaran tanah secara sektoral di wilayah Administrasi Kota Medan. Salah satu jenis kegiatan pendaftaran tanah yang dimaksud adalah pendaftaran tanah pertama kali konversi pengakuan dan penegasan hak. Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Kepastian hukum tersebut juga berpengaruh terhadap perkembangan ekonomi. Semakin berkembangnya kemajuan perekonomian, maka semakin bertambah pula tanah yang tersangkut dalam kegiatan ekonomi (Ramadhani, 2021).

Semakin banyak tanah yang tersangkut dalam kegiatan ekonomi, maka semakin rentan tanah tersebut dengan permasalahan. Dengan demikian kegiatan pendaftaran tanah terutama konversi hak-hak lama sejatinya sudah semestinya didaftarkan demi terwujudnya kepastian hukum hak atas tanahnya serta menghindari terjadinya permasalahan pertanahan. Seperti dijelaskan sebelumnya,

dimana Grant Sultan merupakan semacam hak milik dan didaftar di kantor pejabat swapraja. Namun pada kenyataannya, terdapat Grant Sultan yang tidak terdaftar namun dijadikan alat bukti sebagai pembuktian hak lama dalam proses pendaftaran tanah pertama kali. Perlakuan terhadap Grant Sultan yang telah terdaftar di kantor pejabat swapraja tersebut sudah jelas bisa dilakukan konversi sesuai dengan peraturan yang berlaku (Ardani, 2019). Sedangkan untuk Grant Sultan yang tidak terdaftar di kantor pejabat swapraja menjadi salah satu kendala dalam pendaftaran tanah Grant Sultan. Disamping itu, tidak jarang Grant Sultan dipalsukan oleh oknum-oknum tertentu. Kendala lain yakni keberadaan fisik bidang tanah Grant Sultan sulit diidentifikasi di lapangan dan tidak sedikit bidang-bidang tanah Grant Sultan yang diduduki oleh penggarap ilegal (Arba et al., 2021).

Adanya kendala yang beragam berkaitan dengan pendaftaran pertama kali tanah-tanah Grant Sultan, Kantor Pertanahan Kota Medan melakukan strategi untuk mengatasi kendala-kendala tersebut. Strategi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan menjadi sangat penting dalam rangka mewujudkan kepastian hukum bagi subyek dan obyek pendaftaran tanah yaitu para pemegang Grant Sultan dan tanah-tanah yang dilekati dengan hak Grant Sultan itu sendiri (Ambarsari & Azizah, 2019).

Setelah diterbitkannya UUPA, Hak Barat dan Hak Indonesia yang telah ada sebelum berlakunya Hukum Tanah Nasional (HTN), wajib dikonversi menjadi hak-hak yang termuat dalam HTN. Salah satu hak Indonesia yang diakui oleh UUPA yaitu Grant Sultan, suatu hak yang ada di wilayah eks swapraja Kesultanan Deli. Wilayah tersebut saat ini salah satunya masuk ke dalam wilayah administrasi Kota Medan. Sampai saat ini, setelah 56 tahun berlakunya UUPA, seiring berjalannya waktu, pendaftaran tanah-tanah Grant Sultan memiliki beberapa permasalahan. Adapun permasalahan tersebut antara lain: 1. Belum semua tanah-tanah Grant Sultan dikonversi menjadi hak atas tanah yang termuat dalam HTN. Hal tersebut dilatar belakangi oleh banyaknya kendala yang dihadapi pada saat melakukan proses pendaftaran tanah pertama kali tanah-tanah Grant Sultan tersebut (Hutama & Suparsetyani, 2019).

Pendaftaran tanah Grant Sultan di wilayah administrasi Kota Medan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan memiliki kendala dalam hal pembuktian dan proses penelitian data fisik dan yuridis. Banyak tanah Grant Sultan yang belum tercatat di Kantor Pejabat Swapraja sehingga mempersulit proses pendaftarannya. Selain itu nilai tanah yang semakin tinggi membuat Grant Sultan rawan dipalsukan oleh pihak-pihak berkepentingan yang tidak bertanggung jawab dan dapat menyebabkan terjadinya sengketa pertanahan. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan Kota Medan melakukan suatu strategi pada saat melakukan pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah-tanah yang dilekati atau memiliki bukti kepemilikan berupa Grant Sultan. Strategi ini menjadi penting mengingat salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan jaminan kepastian hukum bagi subyek maupun obyek pendaftaran tanah. Berdasarkan uraian permasalahan diatas, maka penelitian ini akan menjelaskan strategi pendaftaran tanah Grant Sultan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan dan kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Medan dalam pendaftaran tanah Grant Sultan.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini yaitu penelitian kualitatif yang mendeskripsikan data menggunakan rangkaian kalimat (Mekarisce, 2020). Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode deskriptif (Wahab, 2013). Sumber Data adalah wawancara dengan pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dan beberapa desa yang menjadi obyek Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Sumber data sekunder berupa kata-kata, gambar, dan data dari buku, jurnal ilmiah, Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan bagian dari

pendaftaran tanah Grant Sultan, pendekatan Konsep digunakan berbagai pendapat ahli hukum dan sejarah dan Buku-buku yang digunakan dalam penulisan menggunakan Buku yang berkaitan tentang Agraria, Pertanahan, Teori Hukum dan Sejarah Melayu. Teknik dan pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan studi dokumen yaitu studi mengkaji tentang Agraria, Pertanahan, teori Hukum dan Sejarah Melayu yang berkaitan dengan penulisan ini (Ahyani et al., 2021). Teknik analisis data yang digunakan: 1) memilah-milah dan menyusun data tersebut kedalam jenis-jenis yang berbeda tergantung pada sumber informasi, 2. Reduksi Data dengan menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tak perlu dan mengorganisasikan data-data yang telah di reduksi memberikan gambaran yang lebih tajam tentang hasil pengamatan menjadi tema. 3. Penyajian Data dalam bentuk matrik, network, chart atau grafis. 4. Penarikan Kesimpulan. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif dapat menjawab rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal. (Ahyani et al., 2021)

HASIL DAN PEMBAHASAN

Istilah Grant berasal dari Bahasa Inggris. kata Grant dapat berarti mengabdikan, memberi, mengakui, atau menanggung. Istilah Grant dalam pengertian Grant Sultan, diambil dari Malaka (Rafiqi, 2019). Grant adalah sebetuk surat keterangan tentang kepemilikan sebidang tanah. Sedangkan Grant Sultan adalah surat keterangan tentang kepemilikan atas sebidang tanah yang diberikan oleh Sultan bagi kaulanya, yang berada di wilayah Swapraja, Grant Sultan merupakan wujud penentuan hak-hak warga pribumi atas pertanahan (Hanafiah, 2017). Tahun 1889 oleh Gubernemen Belanda telah ditetapkan satu contoh akta yang kemudian disebut Grant. Selanjutnya pada tahun 1890, telah diterbitkan keterangan oleh Sultan tentang pemberian sebidang tanah yang disebut sebagai kurnia. Jadi yang dimaksud dengan Grant Sultan diberikan sultan menyerahkan sebidang tanah kepada kaulanya sebagai suatu pemberian. Pada kenyataannya, sebenarnya tanah yang diberikan sebagai kurnia tersebut sudah lama digunakan atau ditempati oleh pemilik tanah, sedangkan permintaan Grant baru diajukan, jika pemilik bermaksud menjual tanah tersebut (Omar et al., 2021). Jadi. pengertian Grant Sultan dapat diartikan adalah sebetuk surat keterangan tentang hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh warga pribumi atas izin, pemberian, maupun pengakuan Sultan terhadap hak-hak atas tanah yang diberikan kepada kaulanya, di wilayah Swaparaja.

Dengan demikian, jelaslah bahwa grant, sebagai bukti kepemilikan, yaitu bukti hak-hak atas tanah. Jadi, pada masa Kesultanan, Grant diperlukan, terutama dalam hal peralihan hak atas tanah. Pada mulanya bukti hak atas tanah tidak terlalu dipermasalahkan, disebabkan tanah yang tersedia masih sangat luas, sedangkan sebagai kurnia, adalah jumlah penduduk masih sangat sedikit, sehingga orang tidak terlalu mempermasalahkan bukti hak-hak atas tanah. Seiring dengan kemajuan dan perkembangan perusahaan perkebunan asing di daerah Swapraja, maka kebutuhan lahan baik untuk perkebunan maupun pemukiman semakin bertambah, oleh sebab itu dirasa perlu untuk menetapkan bentuk bukti hak-hak atas tanah, terutama jika terjadi peralihan hak atas tanah. Untuk itu dapat dilihat pembagian golongan penduduk yang termasuk kaula Swapraja maupun yang termasuk kaula Gubernemen Belanda, agar dapat dengan jelas dibedakan yang termasuk kaula sultan Deli adalah: Pribumi Deli Sendiri, Pribumi dari Swapraja lain di Sumatera Timur yang tinggal di Deli, Keturunan dari imigrasi, yang sudah tercampur dengan pribumi itu sedemikian rupa sehingga mereka dianggap sudah berbaur ke dalamnya. Sedangkan yang termasuk Kaula Gubernemen Belanda adalah: Golongan Eropa, Golongan Timur Asing, Pribumi bukan kaula Raja/Sultan.

Keberadaan Grant Sultan Saat ini Sebagai Bukti Hak Atas Tanah

Di jaman kuno dimasa hidupnya Aristoteles, dia telah menyatakan bahwa dalam suatu negara selalu terdapat mereka yang kaya sekali, mereka yang melarat, dan mereka yang berada ditengah-tengahnya. Uraian yang dikemukakan Aristoteles itu membuktikan bahwa dimasa itu telah dikenal sistem lapis-berlapis dalam masyarakat dan besar kemungkinan dijamin sebelumnya orang sudah mengenal adanya lapisan-lapisan di dalam masyarakat yang mempunyai kedudukan bertingkat-tingkat dari bawah keatas (Rafiqi et al., 2020). Begitu juga kiranya bangsawan Melayu Serdang sebagai salah satu bagian dari lapis-berlapis dari masyarakat Melayu yang ada di Serdang mempunyai kedudukan lebih tinggi sedikit dari masyarakat Melayu di Serdang oleh karena adanya semacam kontrak sosial yang dilakukan penduduk setempat dengan Tuanku Umar Johan Pahlawan Alamsyah bergelar Kejeruan junjongan (17031782) yang tidak berhasil merebut haknya atas tahta Deli dalam perebutan dengan saudaranya Panglima Gandar Wahid sewaktu terjadinya perang suksesi sekitar tahun 1720. Maka ia bersama ibundanya Tuanku Puan Sampali pindah dari Sampali dan mendirikan Kampung Besar (Serdang) disekitar tahun 1723. Kampung besar yang mereka dirikan itu dalam perkembangan selanjutnya menjadi negara dan mendaulatkan mereka sebagai bangsawan Serdang (Coruhlu et al., 2020).

Beberapa abad kemudian bangsawan Melayu Serdang dipaksa melepaskan kekuasaannya atas warisan berkuasa yang mereka terima secara turun-temurun dari pendahulu terdahulunya melalui suatu revolusi. Revolusi itu bermula dari kejatuhan imperialisme Jepang kemudian disusul oleh adanya pendeklarasian kemerdekaan Indonesia pada 17 Agustus 1945. Deklarasi kemerdekaan inilah yang dikenal sebagai awal dari revolusi Indonesia. Dalam perkembangan selajutnya revolusi Indonesia di Sumatera Timur ini tidak hanya menuntut pembentukan Pemerintahan Nasional tetapi juga mengarah kepada pembersihan antek-antek Belanda. Pembersihan antek-antek Belanda ini lebih mengarah kepada bangsawan-bangsawan Melayu yang juga imbasan pembersihan itu diarahkan juga kepada bangsawan Melayu Serdang. Bagian dari pembersihan ini secara resminya lebih dikenal dengan sebagai Maret Kelabu atau revolusi sosial 1946 di Sumatera Timur tersebut. Grant Sultan pada mulanya dikenal di masa pemerintahan Kolonial Belanda dimana pada saat itu daerah Singaraja mempunyai hak pemerintahan sendiri. Sedangkan daerah Singaraja adalah meliputi daerah Sumatera Timur yang terdiri dari kerajaan-kerajaan melayu. Oleh sebab itu dapat dilihat dahulu sejarah kerajaan melayu di Sumatera Timur. Grant Sultan diberikan kepada kaula Swapraja Pada mulanya orang tidak memerlukan surat, sebab tanah banyak dan luas (Zaidar et al., 2020).

Setelah datangnya perusahaan-perusahaan perkebunan, yang memerlukan tanah yang luas dan kepastian tentang batas-batas tanah, yang diserahkan kepada mereka maka timbul sesuatu faktor baru dalam penguasaan tanah, yaitu, orang tidak lagi dapat bebas bertualang, berpindah-pindah secara bebas menggarap tanah yang disukainya. Dengan demikian, kebiasaan berpindah-pindah mulai berkurang dan diambil tempatnya oleh keinginan menetap diatas sebidang tanah tertentu dan serentak dengan itu timbul pula keinginan, supaya hak atas tanah itu mendapat penetapan atau pengakuan dari penguasa, terlebih-lebih lagi berhubungan dengan bertambahnya peristiwa-peristiwa jual-beli tanah, disebabkan kedatangan orang-orang dari daerah lain yang memerlukan pertapakan rumah (Al Musawi et al., 2016).

Berdasarkan fakta-fakta tertera di atas, pada mulanya oleh Kepala-kepala Urung dikeluarkan surat keterangan yang diberi nama (Grant Datuk atau Surat Kampung) yang berisikan pengakuan Kepala Urung yang bersangkutan, bahwa ia mengetahui seseorang A adalah menguasai sebidang tanah tertentu. Kadang-kadang surat keterangan semacam itu dibuat dibagian bawah dari sesuatu surat jual-beli. Baru kira-kira dalam tahun 1890 Sultan Deli mengeluarkan surat keterangan penyerahan tanah kepada seseorang sebagai Kurnial, ditulis tangan

dengan mempergunakan huruf Arab. Dalam surat-surat keterangan itu ditambahkan ketetapan, bahwa hak yang diberikan itu akan gugur, apabila tanah tidak dipergunakan dengan baik dan bahwa pengalihan hak kepada orang lain harus dengan seizin Sultan.

Grant Sultan diurung-urung, sepanjang mengenai bagian Melayunya, dikeluarkan oleh Kepala-Kepala Urung (XII Kota, Serbanyaman, Sukapiring dan Senembah Deli). Setelah ditandatangani oleh Kepala Urung dan diberi cap Grant dikirim kepada Sultan untuk diberi tanda tangan Sultan dan cap. Didaerah-daerah dimana dahulunya terdapat Kerajaan-Kerajaan Melayu seperti Percut Sungai Tuan, Padang dan Bedagai, prosedur yang serupa diikuti juga. Didaerah-daerah yang diperintah langsung oleh Sultan seperti disekitar Medan (Kota Matsum, P. Brayon, Titipapan, Glugur, Labuhan dan daerah Medan Sendiri). Grant Sultan langsung ditanda-tangani oleh Sultan Deli (Guest & Grant, 2016). Dari Uraian tertera diatas, Nampak, bahwa daerah Kota Madya Medan sekarang berasal dari Urung XII Kota; misalnya Medan Baru, Urung Serbanyaman (sesudah Medan mendapat perluasan), Urung Sukapiring, misalnya bidang tanah yang terletak diantara Sungai Deli dengan Sungai Babura, Kampung baru, Urung Senembah, sesudah Medan mendapat perluasan, Percut, Daerah yang langsung diperintah oleh Sultan (Kota Matsum, Glugur, P. Brayon dll).

Keberadaan tanah bersertifikat Grant Sultan yang ada di Sumatera Utara yakni berdomisili di kawasan Kota Medan. Kawasan Langkat dan Binjai juga terdapat kawan Grant Sultan. Menurut keturunan/pewaris (zuriat) Sultan Deli Maimun Al Rasyid Perkasa Alamsyah selaku sultan ke-9 yang membangun Istana Maimoon. Awalnya tanah Kesultanan Deli seluas 250.000Ha yang terbentang dari Sungai Wampu di Langkat, hingga Sungai Ular di Tebing Tinggi dan dari Belawan hingga Delitua. Keberadaan tanah Grant Deli Maschapay di kelola Oleh PTPN II dengan luas 46.000 Ha masih milik Kesultanan Deli yang masih dikellola oleh PTPN II baik berstatus eks HGU atau telah diperpanjang HGU nya. Juga tanah yang berada di Pasar I-VIII Helvetia dan Gudang Asap di Pulo Brayon, termasuk juga yang sudah di komirsialkan seperti Bandara Polonia, PDAM Tirtanadi, Yuki Simpang Raya, dan Kolam Renang Paradiso (Siegfried, 2000).

Kedudukan Tanah Grant Sultan dalam Hukum Tanah Indonesia

Kedudukan Tanah Grant Sultan dalam Hukum Tanah Indonesia Sejak diberlakukannya UUPA Di Indonesia terdapat dua macam tanah hak, yaitu: Tanah hak Indonesia, dan Tanah hak Barat. Tanah hak Indonesia diatur menurut hukum adat, baik yang tertulis maupun tidak, dimana peraturan pertanahan tersebut diciptakan oleh pemerintahan Swapraja dan juga oleh Belanda yang semula berlaku bagi orang-orang Indonesia meliputi seluruh tanah yang tidak diatur oleh Hukum Tanah Barat. Hukum Tanah Swapraja adalah keseluruhan peraturan tentang pertanahan yang khusus berlaku di daerah Swapraja. Contoh: Kesultanan Jogjakarta; Surakarta; Cirebon dan Deli. Dimana di dalam daerah Swaparaja tersebut hukum tanah diciptakan oleh Pemerintah Swaparaja dan sebagian oleh Belanda. Kesultanan Deli merupakan daerah yang memiliki suatu pemerintahan tersendiri termasuk ketentuan tersendiri tentang pertanahan dengan menggunakan Hukum Tanah Swapraja. Peraturan pertanahan yang terdapat di kesultanan Deli menggunakan peraturan pertanahan di Sumatera Timur itulah sebabnya Kesultanan Deli merupakan salah satu wilayah daerah Swapraja. Tanah-tanah di derah-daerah Swapraja di Sumatera Timur dipunyai dengan hak-hak ciptaan Pemerintah Swapraja. Di daerah Kesultanan Deli misalnya dikenal tanah-tanah yang dipunyai dengan apa yang disebut (Hasibuan, 2020): Grant Sultan, semacam hak milik Adat, diberikan oleh Pemerintah Swapraja, khusus bagi para kaula Swapraja, didaftar di kantor Pejabat Swapraja, Grant Controleur, diberikan oleh Pemerintah Swapraja bagi bukan kaula Swaparaja, didaftar di kantor Controleur (Pejabat Pangreh Paraja Belanda).

Grant Deli Maatschappy, terdapat di kota Medan dan diberikan oleh Deli Maatschappy, suatu perusahaan yang mempunyai usaha perkebunan besar tembakau dan bergerak juga dibidang Pelayanan Umum dan tanah, memperoleh tanah yang luas dari Pemerintah Swapraja Deli dengan Grant. Tanah tersebut dipetak-petak dan diberikan kepada yang memerlukan oleh Deli Maatschappy juga dengan Grant yang merupakan sub-grant, dikenal dengan sebutan grant D, singkatan dari grant Deli Maatschappy. Hak konsesi, untuk perusahaan kebun besar, diberikan oleh Pemerintah Swapraja dan didaftar di kantor Residen. Berdasarkan UUPA dalam bagian Kedua mengenai ketentuan-ketentuan Konversi, dalam Pasal 2 ayat (1) menegaskan bahwa: Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1).

Strategi Pendaftaran Tanah Grant Sultan

Strategi pendaftaran tanah Grant Sultan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan. Secara umum, strategi pendaftaran tanah Grant Sultan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan adalah peningkatan mutu pelayanan, mengoptimalkan sumber daya manusia dan pemanfaatan teknologi. Ketiga strategi tersebut dijabarkan kedalam upaya menanggulangi kendala pendaftaran tanah Grant Sultan. Adapun penjabaran Strategi Pendaftaran Tanah Grant Sultan dalam menangani kendalanya adalah:

- 1) Untuk Grant Sultan yang sulit diidentifikasi di lapangan, dilakukan cek plot terlebih dahulu agar dapat dipastikan posisi bidang tanah yang dimohon.
- 2) Untuk tanah Grant Sultan yang dikuasai penggarap, terlebih dahulu diselesaikan permasalahan antara pemegang hak Grant Sultan dengan Penggarap melalui jalur mediasi atau melalui pengadilan.
- 3) Untuk Grant Sultan yang tidak terdaftar pada buku register, dilakukan penelitian lebih lanjut terkait subjek dan objek tanah Grant Sultan terlebih dahulu.
- 4) Untuk Grant Sultan yang sudah beralih ke pihak lain, dilakukan penelitian terkait subjek dan objek bidang tanah kemudian dilakukan pengumuman.

Penerapan Strategi Pendaftaran Tanah Grant Sultan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, sebagai berikut:

- 1) Grant Sultan terdaftar dan subjek pemohon pendaftaran tanah sama dengan subjek yang tertera dalam Grant Sultannya dapat dilakukan dengan konversi langsung atau penegasan konversi dengan syarat yang telah ditetapkan
- 2) Grant Sultan yang terdaftar, namun sudah beralih ke ahli waris maka prosedur yang ditempuh melalui penegasan konversi atau pengakuan hak apabila dokumennya tidak lengkap.
- 3) Grant Sultan yang terdaftar, namun beralih ke pihak lain, maka prosedur yang ditempuh melalui Pendaftaran Tanah Negara bekas Grant Sultan.
- 4) Grant Sultan yang tidak terdaftar, proses pendaftaran tanahnya sama dengan permohonan hak atas tanah Negara. Grant Sultan yang dibawa oleh pemohon dapat digunakan sebagai bukti hak atau bukti perolehan hak atas tanah.
- 5) Peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam pendaftaran tanah Grant Sultan sudah cukup memfasilitasi segala bentuk kendala kendala yang dihadapi dalam pendaftaran tanah Grant Sultan.

Kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kota Medan dalam pendaftaran tanah Grant Sultan. Pada diktum kedua Undang-undang Pokok Agraria memuat ketentuan tentang konversi,

yaitu mengatur tentang konversi hak-hak atas tanah sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria. Grant Sultan sebagai bukti hak atas tanah yang sejak masa sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria dapat dikonversi menjadi hak milik. Akan tetapi, di dalam kenyataannya perbedaan tanah Grant Sultan dapat menimbulkan beberapa masalah karena alasan sebagai berikut.

- 1) Letak tanahnya sulit diidentifikasi di lapangan
- 2) Tanah Grant Sultan banyak digarap oleh pihak lain dalam jumlah besar
- 3) Banyak terdapat Grant Sultan yang tidak terdaftar

Letak tanah Grant Sultan, sulit diidentifikasi di lapangan berdasarkan kenyataan-kenyataan, sebagai berikut:

- 1) Ada letak tanah bekas Grant Sultan yang masih dapat di rekonstruksi karena detail-detail yang tergambar di peta, seperti parit, jembatan atau bangunan (lama) ternyata hingga saat ini masih terdapat di lapangan
- 2) Ada tanah bekas Grant Sultan yang masih dapat diperkirakan letaknya, tetapi sulit untuk dikonstruksi karena detail-detail yang tergambar di peta sudah banyak berubah atau tidak sesuai lagi dengan keadaan saat ini akibatnya ada pelebaran jalan atau perubahan penggunaan tanah, misalnya perumahan. Dalam rangka menjamin kepastian hukum, UUPA Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah. Lebih lanjut diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 sebagai penyempurnaan dari PP No. 10 Tahun 1961 sebagai peraturan pelaksanaannya maka pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan kewajiban bersama antar pemerintah dan pemegang hak atas tanah.

Dari pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan yang dilakukan di Kota Medan, sejauh ini hanya sebatas pada pendaftaran pengakuan hak, jadi pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan yang dilakukan hanya sebatas pemberian cap, stempel dan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan. Selanjutnya pemohon diberi waktu selama tiga bulan untuk kemudian mendaftarkan kembali permohonan konversi tersebut. Untuk menindak lanjuti pelaksanaan konversi hak atas tanah hingga tuntas sesuai dengan peraturan yang tertulis didalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, tentu membutuhkan waktu dan biaya yang relatif mahal, misalnya biaya Surat Ukur dan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB). Disamping itu, konversi hak atas tanah Grant Sultan hanya dapat dilakukan terhadap Grant Sultan yang memenuhi persyaratan. Dari hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Medan terhadap beberapa orang pemegang Grant Sultan yang dipilih sebagai sampel penelitian, maka didapat beberapa kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan konversi tanah Grant Sultan di Kota Medan yaitu kurangnya pengetahuan pemegang Grant Sultan mengenai konversi hak atas tanah, sulitnya diidentifikasi letak tanah Grant Sultan di lapangan, banyaknya tanah Grant Sultan yang secara fisik tidak dikuasai langsung oleh pemegang Grant Sultan, tetapi diduduki oleh penggarap, bahkan secara turun temurun yang menghambat pelaksanaan konversi hak atas tanah Grant Sultan, banyaknya pemegang Grant Sultan yang memperoleh Grant, selaku ahli waris, sedangkan pemegang Grant Sultan yang asli pada umumnya sudah meninggal dunia, biaya yang masih mahal, dikarenakan banyak Grant Sultan yang tidak terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Medan, faktor kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, prosedur yang lama dalam pengurusan sertifikat, dan kurangnya penyuluhan yang diberikan kepada masyarakat.

SIMPULAN

Strategi Pendaftaran Tanah Grant Sultan. Untuk Grant Sultan yang sulit diidentifikasi di lapangan, dilakukan cek plot terlebih dahulu agar dapat dipastikan posisi bidang tanah yang

dimohon. Untuk tanah Grant Sultan yang dikuasai penggarap, terlebih dahulu diselesaikan permasalahan antara pemegang hak Grant Sultan dengan Penggarap melalui jalur mediasi atau melalui pengadilan. Untuk Grant Sultan yang tidak terdaftar pada buku register, dilakukan penelitian lebih lanjut terkait subjek dan objek tanah Grant Sultan terlebih dahulu. Untuk Grant Sultan yang sudah beralih ke pihak lain, dilakukan penelitian terkait subjek dan objek bidang tanah kemudian dilakukan pengumuman. Strategi Pendaftaran Tanah Grant Sultan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan, Grant Sultan terdaftar dan subjek pemohon pendaftaran tanah sama dengan subjek yang tertera dalam Grant Sultannya dapat dilakukan dengan konversi langsung atau penegasan konversi dengan syarat yang telah ditetapkan, Grant Sultan yang terdaftar, namun sudah beralih ke ahli waris maka prosedur yang ditempuh melalui penegasan konversi atau pengakuan hak apabila dokumennya tidak lengkap. Grant Sultan yang terdaftar, namun beralih ke pihak lain, maka prosedur yang ditempuh melalui Pendaftaran Tanah Negara bekas Grant Sultan. Grant Sultan yang tidak terdaftar, proses pendaftaran tanahnya sama dengan permohonan hak atas tanah Negara. Grant Sultan yang dibawa oleh pemohon dapat digunakan sebagai bukti hak atau bukti perolehan hak atas tanah. Peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam pendaftaran tanah Grant Sultan sudah cukup memfasilitasi segala bentuk kendala yang dihadapi dalam pendaftaran tanah Grant Sultan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahyani, H., Bumaeri, A. D. A., & Hapidin, A. (2021). Transformasi Nilai Hukum Islam terhadap Hukum Positif di Indonesia. *Amnesti Jurnal Hukum*, 3(2).
- Al Musawi, A., Kazem, A. M., Al Hashmi, A., & Al Busaidi, F. (2016). The effectiveness of instructional software in reading comprehension skills and reading aloud of Omani fourth basic schools' students. *Technology, Innovation and Education*, 2 (1). <https://doi.org/10.1186/s40660-016-0018-0>
- Ambarsari, N., & Azizah, N. (2019). Urgensi Pendaftaran Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat. *Al-Adl : Jurnal Hukum*, 11(1). <https://doi.org/10.31602/al-adl.v11i1.2021>
- Arba, Suryani, A., & Asmara, G. (2021). Sistem Pendaftaran Tanah Yang Berlaku Di Indonesia. *Prosiding PEPADU*, 3(1).
- Ardani, M. N. (2019). Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum. *Gema Keadilan*, 6 (3). <https://doi.org/10.14710/gk.2019.6659>
- Coruhlu, Y. E., Uzun, B., & Yildiz, O. (2020). Conflict over the use of Hagia Sophia: The legal case. *Land*, 9(10). <https://doi.org/10.3390/LAND9100350>
- Fitria. (2013). Metode Penelitian Kualitatif. *Journal of Chemical Information and Modeling*, 53(9).
- Guest, J., & Grant, R. (2016). The Benefits of Natural Products for Neurodegenerative Diseases. In *Advances in neurobiology* (Vol. 12, Issue June).
- Hafidz, J. Z. (2021). Sejarah Hukum Islam di Indonesia: Dari Masa Kerajaan Islam Sampai Indonesia Modern. *Jurnal Tamaddun : Jurnal Sejarah Dan Kebudayaan Islam*, 9(1). <https://doi.org/10.24235/tamaddun.v9i1.8087>
- HANAFIAH, J. Q. (2017). Analisis Hukum Atas Kekuatan Hukum Grant Sultan terhadap Adanya Penerbitan Sertipikat oleh Pihak Lain Dilokasi yang Sama. *Premise Law Journal*.
- Hasibuan, P. (2020). Grant Sultan Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah di Kota Medan (Perspektif Hukum Nasional dan Hukum Islam). *Istinbath Jurnal Hukum Dan Ekonomi Islam*, 03.
- Hutama, B. P., & Suparsetyani, E. (2019). Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Desa Kumantan, Kecamatan Bangkinang Kota, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 Tentang

- Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Reformasi Hukum Trisakti, 1(2). <https://doi.org/10.25105/refor.v1i2.10538>
- Mekarisce, A. A. (2020). Teknik Pemeriksaan Keabsahan Data pada Penelitian Kualitatif di Bidang Kesehatan Masyarakat. *Jurnal Ilmiah Kesehatan Masyarakat : Media Komunikasi Komunitas Kesehatan Masyarakat*, 12(3). <https://doi.org/10.52022/jikm.v12i3.102>
- Mulyana, A. (2020). EPISTEMOLOGI, ONTOLOGI DAN AKSIOLOGI HUKUM ISLAM. MUAMALATUNA, 11(1). <https://doi.org/10.37035/mua.v11i1.3324>
- Mutiary, M., & Perdana, D. (2022). Program Pendaftaran Tanah Secara Sistematis dan Lengkap (PTSL) di Jakarta. *Begawan Abioso*, 13(1). <https://doi.org/10.37893/abioso.v13i1.29>
- Omar, A. Z., Makinudin, A. H. A., Shuhaimi, A., Anuar, A., Kamarudzaman, A., Surani, N., & Supangat, A. (2021). Corrigendum to "Enhanced indium adsorption and surface evolution of semi-polar (11-22) LED via a strain periodic alternating superlattice (SPAS-L)" [*Mater. Today Commun.* 27 (2021) 102441](S2352492821004335)(10.1016/j.mtcomm.2021.102441). In *Materials Today Communications* (Vol. 29). <https://doi.org/10.1016/j.mtcomm.2021.102852>
- Putra, P. S. (2019). Reforma agraria hambatan dan tantangan di Kabupaten Karawang. *Jurnal Ilmiah Hukum DE'JURE: Kajian Ilmiah Hukum*, 4(1).
- Rafiqi, R. (2019). Tanah Grant Sultan Melayu Deli menurut Teori Positivistik. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 6(2). <https://doi.org/10.31289/jiph.v6i2.2289>
- Rafiqi, Saidin, O., Lubis, M. Y., & Ikhsan, E. (2020). Registration Conflict of Sultan Grant Land in Melayu Deli. <https://doi.org/10.2991/assehr.k.200306.201>
- Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2(1).
- Siegfried, N. A. (2000). Legislation and legitimation in Oman: The basic law. *Islamic Law and Society*, 7(3). <https://doi.org/10.1163/156851900507689>
- Wahab, R. (2013). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Penerbit PT Remaja Rosdakarya Offset.
- Zaidar, Yamin, M., & Bariah, C. (2020). Legal Analysis of the Sultan Grant Existence as Evidence of Ownership to the Land. <https://doi.org/10.2991/assehr.k.200306.216>