

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pengertian Tanah Dalam kehidupan sehari-hari tanah diartikan sebagai wilayah darat yang dapat digunakan sebagai tempat berbagai usaha pertanian, peternakan, perumahan dan sebagainya. Sedangkan dalam bidang pertanian, tanah diartikan sebagai media tumbuh tanaman. Tanah secara ilmiah didefinisikan sebagai lapisan kerak bumi paling atas yang merupakan hasil pelapukan bumi oleh angin, hujan dan matahari. Menurut Hardjowigeno menyebutkan bahwa tanah adalah kumpulan dari benda alam di permukaan bumi yang tersusun horizon dan terdiri dari campuran bahan-bahan mineral, bahan organik, air dan udara yang merupakan media bagi tumbuhnya tanaman. Tanah sebagai sumber daya pertanian mempunyai dua fungsi yaitu sebagai unsur hara bagi tanaman dan sebagai tempat berpegangnya akar, penyimpanan air tanah, dan tempat bertambahnya unsur hara dan air. Apabila fungsi-fungsi tersebut menurun atau hilang, maka disebut sebagai kerusakan atau degradasi tanah. Pencemaran yang terjadi dan masuk ke dalam tanah akan mengakibatkan penurunan kualitas tanah. Parameter penggunaan tanah untuk pertanian, perkebunan dan kehutanan yang berpengaruh yaitu : 1. Faktor fisik dan kimia tanah, meliputi : tekstur, kedalaman efektif, permeabilitas, tebal gambut (untuk tanah gambut), batuan permukaan, drainase, lereng, pH, salinitas, kedalaman lapisan, kandungan unsur-unsur dalam tanah dan prosentase sodium yang dapat dipertukarkan dengan unsur lain. 2. Faktor penggunaan lahan, meliputi : persawahan, tanaman semusim, tanaman tahunan, hutan, padang penggembalaan dan lain-lain. 3. Faktor iklim, meliputi curah hujan dan ketinggian tempat.¹

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104-TLNRI

¹Devi Lestari. "Baku Mutu Tanah. (Disertasi pascasarjana Universitas Negeri Semarang, 2017), hal 1.

No. 2043. Undang-undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sejak diundangkan UUPA, berlakulah Hukum Agraria Nasional yang mencabut peraturan dan keputusan yang dibuat pada masa pemerintahan Hindia Belanda, antara lain Agrarische Wet Stb, 1870 No. 55 dan Agrarische Besluit Stb. 1870 No. 118.

Tujuan diundangkan UUPA sebagaimana dibuat dalam penjelasan umumnya, yaitu:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadester/Legal Cadester* .jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasikan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan.(SPPT PBB).²

Banyak sekali pendapat ahli hukum yang mengutarakan beberapa definisi tentang Hukum Agraria maupun Hukum Tanah diantaranya adalah: R.M, Sudikno Mertokusumo yang menyatakan hukum agraria adalah keseluruhan kaidah-kaidah

²Urip Santoso, *Pendaftaran Dan peralihan Hak Atas Tanah*, ed. 1, cet. 6. (Jakarta:Kencana,2019), hal.2.

hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur agraria. Sedangkan Subekti/Tjitrosoedibjo memberikan pengertian hukum agraria adalah keseluruhan dari ketentuanketentuan hukum, baik hukum perdata, hukum tatanegara (staatsrecht) maupun hukum tata usaha negara (administratif recht) yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum, dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut.

E. Utrecht dalam bukunya yang berjudul “Pengantar dalam Hukum Indonesia” memberikan pengertian yang sama antara hukum agraria dan hukum tanah, namun dalam arti sempit hanya meliputi bidang Hukum Administrasi Negara. Lebih lanjut Utrecht mengatakan hukum agraria dan hukum tanah menjadi bagian dari hukum tata usaha negara, yang menguji perhubunganperhubungan hukum istimewa yang diadakan akan memungkinkan pejabat yang bertugas mengurus soal-soal tentang agraria, melakukan tugas mereka itu.

Sedangkan pengertian Hukum Tanah menurut Efendi Perangin adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik itu tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan akan tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret. Urip Santoso memberikan pengertian hukum tanah adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, yang beraspek publik dan perdata yang dapat disusun dandipelajari secara sistematis, sehingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.³

Dalam Putusan PTUN No. 61/G/2017/PTUN-MDN Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan PTUN Medan

³. Indah sari, “HAK-HAK ATAS TANAH DALAM SISTEM HUKUM PERTANAHAN DI INDONESIA MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA” *MITRA MANAJEMEN : Jurnal Hukum*, vol.9. No. 1.2017, hal.18.

pada tanggal 19 Mei 2017, dengan register perkara No.61 G/2017/PTUN-MDN, yang pada pokok gugatannya ialah Penggugat yaitu Hendrik adalah pemilik atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang dibeli dari Santoso pada tahun 2009 berdasarkan Surat Perjanjian Pelepasan Penguasaan dengan Ganti Rugi Nomor: 593.83/202/SPPP – GR/SGL /X /2009 antara Santoso (pihak pertama) dengan Hendrik (pihak kedua/Penggugat) dihadapan Drs. Nurli, tanggal 22 Oktober 2009. Penggugat memiliki tanah sebagaimana disebut dalam objek gugatan setelah membayar sejumlah Rp. 250.000.000,- kepada Santoso sebagai tanda pembayaran atas pembelian tanah sesuai Surat Jual-Beli tanggal 7 September 2009 secara sah dan berdasarkan hukum perjanjian. Penggugat tidak pernah menjual atau menghibahkan tanah dalam objek gugatan kepada pihak manapun. Namun Tergugat yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan tanpa melakukan pemeriksaan data fisik dan yuridis atas tanah dalam Objek Gugatan serta telah sewenang-wenang menerbitkan Objek Sengketa yaitu: Sertifikat Hak Milik Nomor: 2180/Kelurahan LALANG, Kota Medan, Sumatera Utara, tanggal 21 Februari 2012, Surat Ukur Nomor 00779/LALANG /2012 tanggal 14 Februari 2012 seluas 47 M² terdaftar atas nama Pho Sin yaitu sebagai Tergugat II Intervensi, Sehingga bertentangan dengan syarat-syarat pendaftaran tanah sebagaimana diatur pada Pasal 24 dalam PP Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Penggugat merasa terkejut karena Penggugat baru mengetahui pada tanggal 20 Februari 2017 dari Kantor Kepolisian Sektor Medan Sunggal tentang adanya terbit objek sengketa yaitu : Sertifikat Hak Milik Nomor : 2180 terdaftar atas nama Pho Sin, yang diterbitkan oleh Tergugat padahal tanah tersebut adalah milik Penggugat yang didapat secara sah dengan cara jual-beli dengan Santoso. Hakim dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor: 61/G/2017/PTUN-MDN mengabulkan gugatan Penggugat dan membatalkan keputusan objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat.

Karena tidak puas dengan keputusan PTUN Medan, pihak Pho Sin melakukan upaya kasasi dengan nomor 532 K/TUN/2018 dan sebagai Pemohon Kasasi melawan

Hendrik sebagai Termohon Kasasi. Pada proses upaya kasasi, Hakim memutuskan menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi.

Karena pihak Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan sewenang-wenang menerbitkan objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2180/Kelurahan LALANG, Kota Medan, Sumatera Utara, maka hal tersebut bertentangan dengan asas-asas dalam pendaftaran tanah yaitu salah satunya adalah asas Kontradiktur Delimitasi. Oleh karena itu penulis tertarik untuk membahas tentang asas Kontradiktur Delimitasi dalam pendaftaran tanah yang dituangkan ke dalam skripsi penulis dan diberi judul yaitu “Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah”(Studi Kasus: Putusan Nomor Kasasi 532K/TUN/2018).

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ لَوْ رُودَ إِلَىٰ بِهَآ الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا لِتَأْكُلُوا

فَرِيقًا أَمْوَالِ مِّنْ بِالْإِثْمِ النَّاسِ تَعْلَمُونَ وَأَنْتُمْ

Artinya

“ Dan janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil, dan (janganlah) kamu menyuap dengan harta itu kepada para hakim, dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui. ” (Q.S Al-Baqarah ayat 188).⁴

Berdasarkan Pemaparan latar belakang yang telah diuraikan diatas tersebut, makapenulis akan menulis skripsi dengan judul : **“Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah (Studi Putusan: Nomor 532 K/TUN/2018/.Mdn)”**

⁴ Kemenag Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* diakses pada tanggal 26 oktober 2021

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang masalah yang telah di kemukakan sebelumnya, maka yang menjadi permasalahan dalam rumusan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam proses pendaftaran tanah ?
2. Bagaimana pertimbangan hakim terkait dengan penerapan asas kontradiktur delimitasi berdasarkan Putusan Nomor :532 K/TUN/2018.Mdn?
3. Bagaimanaperspektif islam atas penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam proses pendaftaran tanah pada (Putusan Nomor: 532 K/TUN/2018.Mdn)?

C. Tujuan Penelitian

Adapun penelitian yang dibuat, berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan adalah sebagai berikut.

1. Untuk menganalisis penerapan asas kontradituktur delimitasi dalam proses pendaftaran tanah
2. Untuk menganalisis pertimbangan hakim terkait dengan penerapan asas kontradiktur delimitasi berdasarkan Putusan Nomor 532 K/TUN/2019.Mdn
3. Untuk menganalisis perspektif islam atas penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam proses pendaftaran tanah berdasarkan Putusan Nomor: 532 K/TUN/2018.Mdn

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian adalah sebagai berikut

a. Manfaat Teoritis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk perkembangan ilmu pengetahuan umum khususnya mengenai ilmu hukum, juga dapat memberikan ilmu serta wawasan untuk penulis serta ingin meneliti lanjut mengenai penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam proses pendaftaran tanah

b. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan referensi atau pembelajaran bagi peneliti yang sama dengan penelitian ini bahkan juga sebagai penambah wawasan tentang hukum perdata khususnya mengenai penerapan asas kontradiktur delimitasi dalam proses pendaftaran tanah.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yang diteliti bahan pustaka atau putusan, yang mungkin mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier.⁵

2. Jenis Data

Jenis data dalam penulisan ini menggunakan jenis data sekunder. Dalam penelitian ini data yang digunakan adalah data sekunder, data yang didapatkan dari bahan pustaka berupa buku-buku dan segala peraturan perundang-undangan atau dokumentasi.⁶

1) Bahan Hukum Primer

- a. UU No. 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok agrarian
- b. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet.3, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1984), hal.52.

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Madmuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cet. 17, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015) hal.12.

- c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah
- d. Putusan pengadilan Tata usaha Negara No.61/G/2017/PTUN.Mdn.
- e. Putusan pengadilan Tata Usaha Negara No. 532 K/TUN/2018.Mdn.

2)Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti misalnya, rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya Yang terdiri dari buku-buku, artikel, jurnal, skripsi dan makalah yang terkait dengan makalah ini.

3)Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari, kamus, situs, internet, ensiklopedia

3. Alat Pengumpulan Data

Dalam penulis ini alat pengumpulan data yang digunakan adalah melalui dokumen atau bahan pustaka.Studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis ditambah dengan wawancara sebagai pelengkap data sekunder.⁷

4. Analisis Data

Penelitian ini dalam menganalisis data menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu mendeskripsikan dengan kata-kata sehingga dihasilkan kalimat yang dapat dengan mudah dipahami, lalu data analisis secara kualitatif untuk menarik sebuah kesimpulan yang dapat disajikan dalam suatu tulisan yang utuh.⁸

⁷*Ibid.*, hal. 21.

⁸ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika 2002), hal 37.

F. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang ingin atau yang akan diteliti. Berdasarkan judul yang penulis buat, maka didapat beberapa definisi atau pengertian sebagai berikut:

1. Penerapan adalah perbuatan menerapkan.⁹
2. Asas kontradiktur delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam pendaftaran tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya.¹⁰
3. Proses adalah runtutan perubahan (peristiwa) dalam perkembangan sesuatu.¹¹
4. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengo-lahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹²

⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/penerapan>, Diakses pada Tanggal 6 Oktober 2021

¹⁰ Anon, Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pendaftaran Tanah, tersedia dalam <https://omtanah.com/2017>, Diakses pada Tanggal 6 Oktober 2021

¹¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/proses>, Diakses pada Tanggal 6 Oktober 2021

¹² Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 1 ayat 1

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam pemahaman hasil penelitian penulisan ini dibagi menjadi dalam beberapa bab yang diantaranya terdiri dari sub bab judul dari penelitian ini yaitu **“PENERAPAN ASAS KONTRADIKTUR DELIMITASI DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH (STUDI PUTUSAN: NOMOR KASASI 532K/TUN/2018/Mdn).”**

BAB I PENDAHULUAN Merupakan pendahuluan dan gambaran umum secara menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, diantaranya latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA bab ini berisi mengenai tinjauan pustaka mengenai permasalahan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Proses Pendaftaran Tanah.

BAB III PEMBAHASAN Bab ini berisi mengenai hasil penelitian serta pembahasan mengenai permasalahan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Proses Pendaftaran Tanah. Dari segi ilmu hukum perdata pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 532 K/TUN/2018.Mdn

BAB IV PANDANGAN ISLAM Bab ini membahas tentang pandangan agama islam terhadap Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Proses Pendaftaran Tanah. Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 532 K/TUN/2018.Mdn

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN Bab ini berisi mengenai kesimpulan dan saran yang dirumuskan melalui hasil penelitian dan pembahasan. Saran-saran yang diberikan dalam skripsi ini sangat berkaitan erat dengan pendaftaran tanah .