



TINJAUAN YURIDIS TERHADAP ASAS CONTRADUCTOIRE DELIMITATE DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI DESA LANGGEEA KECAMATAN RANOMEETO KABUPATEN KONAWE SELATAN

Ni Gusti Ayu Dwi Aryani, Suriani Bt. Tolo, H. Alimudidin

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Sulawesi Tenggara

ARTICLE INFO

Keywords:

Land Registration,
Langgea Village,
Legal Review,
Principle of
Contraductoire
Delimitate,
Ranomeeto District,
South Konawe Regency.

e-mail:

nigustiayu89@gmail.com

Corresponding Author:

Ni Gusti Ayu Dwi Aryani

Received:21/03/2023

Accepted:27/04/2023

Published:30/10/2023



ABSTRACT

The objectives of the study are: 1. How is the Implementation of the Contradictoire Dlimitatie Principle for the registration of land ownership rights in Langgea Village, Ranomeeto District, South Konawe Regency., 2. What are the Constraints in the Implementation of the Contradictoire Dlimitatie Principle in Langgea Village, Ranomeeto District, South Konawe Regency. This research was conducted at the Land Office of South Konawe Regency and in Langgea Village, Landono District, South Konawe Regency. The Data Collection Technique used was to conduct direct interviews through questions and answers based on statements that had been prepared previously, as well as data collection using books related to the formulation of the problem that the author discussed and taking data at the Land Office of South Konawe Regency. The data processing technique used was to analyze all the data obtained for further description. Based on research conducted at the Land Office of South Konawe Regency in carrying out the Land Registration process regulated in PP no. 24 of 1997 concerning Land Registration, it states that: "Land Registration is a series of activities carried out by the Government continuously, sustainably and regularly, including the collection, processing, bookkeeping, and presentation and maintenance of physical data and legal data in the form of maps and lists, regarding land plots and apartment units, including the provision of proof of rights for land plots that already have rights and ownership rights to apartment units and certain rights that burden them". Obstacles in the implementation of Land Registration at the Land Office of South Konawe Regency are: (a) The service provided in managing land registration is quite long. (b) Problems regarding agreements on land boundaries. (c) Costs required in land registration.

I. PENDAHULUAN

Indonesia dikenal sebagai negara agraris yang sebagian besar mata pencaharian penduduknya adalah dengan bertani, lahan pertanian di Indonesia sangat luas dengan sumber daya alam yang berlimpah. Tanah di Indonesia juga berperan penting untuk meningkatkan pembangunan infrastruktur, meningkatkan pertumbuhan ekonomi, dan juga meningkatkan kesejahteraan sosial. Tanah merupakan bagian dari Bumi yang disebut permukaan Bumi. Tanah salah satu objek yang diatur di dalam Hukum Agraria. Tanah yang diatur dalam Hukum Agraria bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetap aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari bumi sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1) (disjuga UU 5/1960) yang menentukan atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan Bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun Bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Olehnya itu, persoalan tanah perlu ditata dan dibuatkan perencanaan dengan hati-hati dan penuh kearifan. Pada kehidupan ekonomi di Indonesia, tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang sangat dicari oleh manusia pada masa pembangunan saat ini. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya tetapi pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya. Karena pentingnya tanah bagi kehidupan maka manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Penguasaan tanah diupayakan semaksimal mungkin untuk dapat meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Berbagai upaya dilakukan oleh manusia untuk dapat menguasai tanah dan tentunya mempertahankan juga dari pihak lain.

Asas kontradiktur telah dipenuhi dan tercapainya kata sepakat dari para pemilik tanah yang berbatasan maka proses selanjutnya yaitu tahap pengukuran yang dilakukan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan, dan apabila pada waktu pemasangan tanda batas diperlukan pengukuran, maka pengukuran tersebut bukan dilakukan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan akan tetapi dilakukan oleh pemilik bidang tanah itu sendiri. Semua data ukuran letak batas bidang tanah yang dicatat di lapangan yang dituangkan dalam Gambar Ukur harus disimpan dengan baik di Kantor Pertanahan selama bidang tanah tersebut masih ada. Data tersebut dapat digunakan di kemudian hari untuk rekonstruksi letak batas bidang tanah apabila telah hilang.

Pemilik tanah dan pemilik tanah berbatasan yang telah hadir untuk menyaksikan pengukuran harus menandatangani Gambar Ukur dengan membuat pernyataan bahwa tanda batas pada saat pengukuran atau penetapan batas tidak mengalami perubahan sebagaimana Surat Pernyataan kontradiktur sebelumnya. Dijadikannya asas Kontradiktur Delimitasi sebagai tahap awal dalam proses pengukuran, maka setiap pemilik bidang tanah terlebih dahulu harus memasang patok atau tanda-tanda batas tanahnya sesuai dengan persetujuan dari pihak-pihak yang berbatasan langsung, yaitu sebelah barat, sebelah utara, sebelah timur, dan sebelah selatan. Tanda-tanda batas ini harus memenuhi syarat dan sesuai dengan Pasal 21 Peraturan Menteri Agraria Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997, tentang tanda-tanda batas tanah bahwa: "tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah, apabila dianggap perlu oleh petugas yang melaksanakan pengukuran juga pada titik titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut."

Asas *Contradictoire Delimitatie* merupakan suatu asas di mana sebelum dilaksanakan pengukuran maka terlebih dahulu disaksikan oleh para pihak yang berbatasan langsung dengan tanah yang diukur, dengan maksud untuk mencapai kesepakatan dalam penetapan batas-batasnya.

Tujuan asas *Contradictoire Delimitatie* adalah upaya pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan baik kabupaten atau kota, agar tanah yang sudah diukur dan dipetakan tidak terjadi perselisihan atau sengketa mengenai batas-batasnya, sehingga pemilik tanah merasa aman dari sanggahan tentang batas yang telah ditetapkan Dalam Pasal 17 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

Khusus untuk penetapan batas-batas yang sebenarnya dalam pelaksanaan pengukuran maka harus ditempuh suatu cara penunjukkan batas secara *Contradictoire Delimitatie*, dimana para pemilik tanah yang berbatasan secara bersama-sama melakukan kesepakatan dalam penentuan penetapan batas sebelum disediakan oleh petugas ukur yang melaksanakan pengukuran. Hal ini sangat diperlukan agar apabila dikemudian hari dibutuhkan, maka penetapan kembali batas-batasnya akan bisa direkonstruksi.

Dengan latar belakang yang demikian maka Badan Pertanahan Nasional sebagai Instansi Pemerintah Non Departemen beserta aparat dan aparaturanya mempunyai sikap dan tekad untuk meningkatkan pelayanan dalam pensertipikatan tanah. Dalam rangka upaya pensertipikatan tanah, maka sebelum diberikan surat tanda bukti hak (sertipikat), yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, tentunya dilaksanakan pekerjaan-pekerjaan lapang

Dari pernyataan tersebut di atas dapat dikatakan bahwa asas *Contradictoire Delimitatie* merupakan aspek yang penting dalam sistem penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia dalam rangka memberikan kepastian hukum (*Recht Kaaaster*) di bidang pertanahan. Dalam hal kepastian hukum Soni Harsono (1993: 50) mengemukakan kepastian hukum mengenai subyek ialah kepastian mengenai siapa yang menjadi pemegang hak atas tanahnya dan bagaimana status tanah tersebut, sedangkan kepastian hukum mengenai obyek ialah kepastian mengenai letak, batas-batas, dan ukuran luas tanahnya terlebih dahulu. Penyusun memilih Desa Langgea Kecamatan Ranomeeto Kabupaten Konawe Selatan sebagai daerah penelitian dikarenakan secara administratif Wilayah Langgea merupakan daerah yang sangat potensial untuk dijadikan perkembangan lingkungan permukiman.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Asas *Contradictoire Delimitate*

1. Pengertian Asas *Contradictoire Delimitate*

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), asas merupakan dasar atau hukum atau hukum dasar yang menjadi acuan pemikiran seseorang dalam mengambil berbagai Keputusan penting dalam hidupnya. Menurut Budiono Kusumohamidjojo, terdapat 2 (dua) golongan prinsip, yakni prinsip yang berasal dari Bahasa Latin "*principium*" yang artinya awal atau asal usul, serta prinsip yang berasal dari Bahasa Inggris "*principal*" yang jika diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia adalah prinsip atau asas.

Sedangkan menurut Guido Alpa, kata prinsip berasal dari Bahasa Itali, yakni *principio* atau *in principio era il verbo* yang berarti awal atau pendahuluan. Ahli hukum menggunakan arti kata prinsip dalam berbagai konteks, antara lain sebagai unsur disiplin, nilai kebenaran, instrumen, dan aturan yang berlaku. G. W. Paton mendefinisikan asas adalah suatu pikiran yang dirumuskan secara luas yang menjadi dasar bagi aturan atau kaidah hukum. Dengan demikian, asas bersifat lebih abstrak, sedangkan aturan atau kaidah hukum sifatnya konkret mengenai perilaku atau tindakan hukum tertentu.

A. R. Lacey menjelaskan asas hukum memiliki cakupan yang luas, artinya dapat menjadi dasar ilmiah berbagai aturan atau kaidah hukum untuk mengatur perilaku manusia yang menimbulkan akibat hukum yang diharapkan. Paul Scholten mengartikan asas hukum sebagai tendensi yang disyaratkan kepada hukum oleh paham kesusilaan, artinya, asas hukum sebagai pikiran-pikiran dasar yang terdapat di dalam dan di belakang sistem hukum. Masing-masing pikiran dasar dirumuskan dalam aturan perundang-undangan dan putusan hakim.

Contradictoire Delimitatie merupakan asas dalam tahapan proses permohonan sertipikat hak atas tanah (HAT) yang wajib dipenuhi, dimana pada saat proses pengukuran dilakukan wajib menghadirkan pemilik tanah yang bersebelahan dengan bidang tanah yang dimohonkan untuk menetapkan batas bidang tanah yang bersebelahan sesuai dengan kesepakatan pemilik bidang tanah yang dimohon penerbitan sertifikat dan disaksikan oleh Pemerintah setempat.

Kepastian hukum obyek hak atas tanah tidak akan terwujud jika tidak dilaksanakan asas Contradictoire Delimitatie. Sebelum batas-batas bidang tanah diukur dan dipeta pada peta-peta kadaster harus diadakan penetapan batas terlebih dahulu oleh Pejabat Jawatan Pendaftaran Tanah atau Kepala Desa dengan para pihak yang mempunyai tanah disebelahnya. Jadi, sebelum pengukuran sebidang tanah dilaksanakan terlebih dahulu harus ditetapkan batas-batas bidang tanah tersebut pihak-pihak yang berbatasan di hadapan petugas ukur dengan menunjukkan batas-batas yang disetujui atau disepakati oleh semua pihak. Setelah penetapan batas dan persetujuan bersama dicapai maka pengukuran dilaksanakan.

Cara penetapan batas yang demikian disebut penetapan batas secara Contradictoire Delimitatie. Dengan demikian, pendaftaran pihak-pihak dalam daftar buku tanah dilakukan setelah bidang-bidang tanah yang menjadi obyek hak-hak itu diukur dan dipetakan. Dengan dijadikannya asas Contradictoire Delimitatie sebagai tahap awal pekerjaan pengukuran, maka setiap pemilik tanah harus lebih dulu memasang tanda-tanda batas tanahnya sesuai dengan persetujuan pihak-pihak yang berbatasan dengan tanahnya. Tanda-tanda batas ini harus disesuaikan dan memenuhi syarat-syarat menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Untuk lebih jelasnya berikut ini dikutip bunyi pasal terkait dengan penetapan batas: Pasal 22 (1) Untuk bidang tanah yang luasnya kurang dari 10, dipergunakan tanda-tanda batas sebagai berikut:

- a. Pipa besi atau batang besi, panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm diberi tutup dan dicat merah, atau
 - b. Pipa paralon yang diisi dengan beton (pasir dicampur kerikil dan semen) panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah.
- (2) Untuk bidang tanah yang luasnya 10 ha atau lebih digunakan tanda-tanda batas sebagai berikut:
- a. Pipa besi panjang sekurang-kurangnya 1,5 m bergaris tengah sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 1 m, sedang selebihnya diberi tutup besi dan dicat merah, atau
 - b. Besi balok dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukkan ke dalam tanah .
- (3) Penyimpangan dari bentuk dan ukuran tanda-tanda batas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk menyesuaikan dengan keadaan setempat ditentukan dengan Kepala Kantor Pertanahan.

Asas Contradictoire Delimitatie dibuktikan dengan Surat Pernyataan yang ditanda tangani pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan langsung serta oleh Kepala Desa atau Kelurahan. Pada saat yang sama Contradictoire Delimitatie ini disepakati pula pada Daftar Isian 201 yang dapat diperoleh dari Kantor Pertanahan, kedua bukti tertulis ini menjadi syarat untuk mengajukan

pengukuran atau penetapan batas bidang tanah tersebut ke Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan tidak akan menerima permohonan pengukuran bila patok tanda batas yang dipasang tidak memenuhi asas *Contradictoire Delimitatie*.

2. Pengertian Asas *Contradictoire Delemitatie* Menurut Para Ahli

Menurut Effendie Perangin Angin, Azas *Contradictoire Delimitatie* adalah merupakan batas-batas tanah yang ditetapkan atas dasar persesuaian pendapat antara para pemilik tanah-tanah yang berbatasan. Irawan Soerodjo berpendapat Azas *Contradictoire Delemitatie* adalah merupakan penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar, tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur atau gambar situasinya tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, maka berdasarkan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilakukan berdasarkan penunjukan batas-batas oleh pemegang hak yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pamegang hak atas tanah yang berbatasan.

Pendaftaran berasal dari kata *cadastre* (bahasa belanda *kadaster*) suatu istilah teknik untuk suatu record (rekaman) yang menunjukkan luas, nilai, dan pemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Dalam arti yang tegas, *cadastre* adalah record (rekaman) dalam lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya, serta untuk kepentingan perpajakan.

B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan ada dua hal yang harus diperhatikan, yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dengan kata lain, apabila membicarakan pendaftaran tanah, berarti berbicara tentang salah satu usaha dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang terdiri atas:

1. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik bidang-bidang tanah tertentu;
2. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data yuridis tertentu;
3. Penerbitan surat tanda bukti haknya, dan
4. Pencatatan perubahan-perubahan pada data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian.

Sedangkan Pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam system pendaftaran tanah di Indonesia dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:

- a. Pendaftaran tanah secara Sistematis, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak, yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. (Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis berdasarkan inisiatifnya dibagi menjadi 2, yaitu:
 - 1) Pendaftaran tanah secara sistematis dalam rangka program pemerintah. Pendaftaran tanah secara sistematis ini dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.
 - 2) Pendaftaran tanah secara sistematis dengan swadaya masyarakat. Pendaftaran tanah secara sistematis ini dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.
- b. Pendaftaran tanah secara sporadis, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan, baik secara individual atau massal. (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*)

merupakan kegiatan pendaftaran tanah guna untuk menyesuaikan suatu data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, aftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan Sertipikat karena adanya perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. (Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

2. Pentingnya Pendaftaran Tanah

Dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagai kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka yang menjadi suatu pertanyaan adalah kepentingan siapa saja yang dilindungi. Jawaban atas pertanyaan di atas tergantung kepada kepentingan siapa saja terhadap hak atas tanah tersebut. Untuk memahami hal ini, berikut pihak yang berkepentingan atas hak tanah.

1. Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah
2. Kepentingan Pihak Lain Kepentingan bagi calon pembeli dan calon kreditur,

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah mempunyai tujuan, 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 suatu bidang tanah tertentu, melalui pemberian Sertifikat Hak Atas Tanah. Selanjutnya, bagi pihak-pihak yang berkepentingan (calon pembeli/calon kreditur) agar mereka dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan. Dengan dinyatakannya data fisik dan data yuridis yang disajikan di Kantor Pertanahan yang berlaku terbuka bagi umum di mana keterangan diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Kepastian hukum yang dimaksud dalam kegiatan pendaftaran tanah di atas antara lain:

1. Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak);
2. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak (subjek hak); dan
3. Kepastian hukum mengenai haknya.

Dalam kegiatan penyelenggaraan pendaftaran tanah, ada beberapa syarat penting untuk menjamin kepastian hukum, yaitu:

1. Peta-peta kadastral dapat dipakai rekonstruksi di lapangan dan digambarkan batas yang sah menurut hak,
2. Daftar ukur membuktikan pemegang hak terdaftar di dalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum; dan
3. Setiap hak dan peralihannya harus didaftarkan.

Dalam rangka permohonan hak dan pembebanan hak tanggungan pendaftaran tanah dapat berfungsi:

1. Sebagai syarat konstitutif lahirnya suatu hak atau hak tanggungan atau syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya hak.
2. Sebagai keperluan pembuktian, sebab nama pemegang hak atau hak tanggungan akan dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak atau hak tanggungan. Untuk memperkuat dan memperluas pembuktian. Sementara itu, dalam rangka untuk jual beli dan pemindahan hak lainnya fungsi pendaftaran tanah adalah untuk:
 - a) Memperkuat pembuktian, sebab pemindahan hak tersebut dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak dicantumkan siapa pemegang haknya sekarang.
 - b) Memperluas pembuktian, karena dengan pendaftaran tanah jual belinya dapat diketahui oleh umum atau siapa saja yang berkepentingan.

4. Peraturan Tentang Pendaftaran Tanah

Dasar hukum mengenai Pendaftaran Tanah tertuang dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Pengganti PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 1992. PP No. 10 Tahun 1961 merupakan peraturan induk untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana dikehendaki oleh Pasal 19 UUPA. Selain itu, dapat dijumpai pula peraturan-peraturan lainnya sebagai peraturan pelaksanaan pendaftaran tanah.

PP No. 10 Tahun 1961 tersebut di atas secara resmi mulai Untuk melaksanakan pendaftaran tanah dimaksud yang sifatnya secara nasional, dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, serta keperluan lalu-lintas sosial ekonomis, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah (yang berlaku selama 27 tahun, kemudian dicabut dan digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai revisi atas PP 10 Tahun 1961, yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997). Ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur mengenai pendaftaran tanah antara lain:

1. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) Pasal 19, Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
3. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
5. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

C. Pengertian Hak Milik

1. Hak Milik

Hak milik merupakan hal penting yang kuat atas kepemilikan tanah yang berkewenangan kepada pemilik sebagai penguasa atas tanah yang dimiliki. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia (KKBI) adalah hak untuk menggunakan atau mengambil keuntungan dari suatu benda yang berada dalam kekuasaan pemilik tanpa merugikan pihak lain. Sedangkan di UUPA pasal 20 ayat (1) pengertian hak milik menyatakan sebagai berikut " Hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuhi yang dapat di punyai orang atas tanah, dengan meningkatkan ketentuan dalam pasal 6". Kata hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi bukan berarti bahwa hak milik itu adalah hak milik yang mutlak yang tidak di ganggu gugat dan tidak dapat terbatas. Kata -kata turun temurun bermaksud bahwa hak milik atas tanah jangka Panjang waktunya tidak terbatas. Akan tetapi apa bila terjadi peristiwa hukum atau perbuatan hukum maka hak milik tersebut dapat dapat dialihkan baik melalui jual beli , waris, hibah, dan sebagainya, Hak milik tanah harus di daftarkan .

2. Subjek Hak Milik

Pada prinsip pemegang hak hanya dipunyai oleh perorangan, yaitu sebagai warga negara Indonesia yang tunggal. Oleh karena itu, hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia . Berdasarkan pada Pasal 21 UUPA yang menjadi subyek hak milik tanah sebagai berikut:

- 1) Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;
- 2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik;
- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh

hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan maka hak itu lepas karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung.

- 4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat 3 pasal ini. Berdasarkan ketentuan pada ayat (2) hak milik dapat dipunyai oleh suatu badan hukum sebagaimana yang diatur oleh Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, sebagai berikut:
- a. Bank-bank pemerintah;
 - b. Perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958;
 - c. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh BPN setelah mendengar Menteri sosial;
 - d. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh BPN setelah mendengar Menteri agama.

III. METODE PENELITIAN

Dalam melakukan Penelitian ini dilakukan di Desa Langgea Kecamatan Ranomeeto Kabupaten Konawe Selatan dengan dasar pertimbangan bahwa data-data yang di perlukan penulis berada di lokasi tersebut. Jenis data yang digunakan adalah primer dan sekunder yang berasal dari field research dan Library research. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi dan menganalisis secara kualitatif.

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bagaimana Pelaksaaan pada Asas *Contradictoire Dlimitatie* terhadap pendaftaran tanah hak milik Di Desa Langgea Kecamatan Ranomeeto Kabupaten Konawe Selatan?

Kegiatan pendaftaran Tanah dalam perlindungan hukum atas kepemilikan tanah di wilayah Negara Republik Indonesia, pemerintah membentuk kegiatan pendaftaran tanah. Untuk memberikan keamanan hukum dan perlindungan. Pendaftaran tanah sangatlah penting untuk menciptakan ketertiban administratif, mencegah konflik dan sengketa tanah. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa : "Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, 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-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".

Pengaturan di bidang pertanahan telah diatur secara tegas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dengan segala peraturan pelaksanaannya. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan lainnya. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan peraturan dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan dan pengendalian pemanfaatan tanah yang bertujuan terselenggaranya pengelolaan dan pemanfaatan tanah untuk sebesar besar kemakmuran Rakyat.

Hukum di Indonesia penting untuk mengatur kehidupan masyarakat, sehingga bentuk kejahatan dapat diselesaikan dengan seadil-adilnya. Dengan adanya hukum dapat menghindarkan pelanggaran yang dapat dilakukan oleh masyarakat ataupun penegak hukum itu sendiri. Untuk itu perlunya adanya kaidah hukum yang dapat dipergunakan oleh negara Indonesia dalam mengatur tatanan kehidupan dalam masyarakat. Undang-undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria di dalam pasal 19 menyatakan: untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tersebut meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mensejahterakan keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi dan kemungkinan penyelenggaraannya. Tanah merupakan unsur hidup setiap orang. Setiap jengkal tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas status hak dan pemegang haknya. Misalnya, tanah Hak Milik (HM) jelas bukan Tanah Negara (TN) dan berbeda kriterianya dengan tanah-tanah Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dll

Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sporadik Untuk Memberikan Jaminan Kepastian Hukum Kegiatan Pendaftaran Tanah sebagaimana yang di amanatkan oleh Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa ayat (1) untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di Seluruh Wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. ayat (2) Pendaftaran Tanah tersebut pada ayat (1) meliputi :

1. Pengukuran, Perpetaan dan Pembukuan Tanah;
2. Pendaftaran Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihan Hak-Hak tersebut;
3. Pemberian Surat-Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Adapun prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

- a. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan (pasal 13 Ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).
- b. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran (Pasal 15 dan Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).
- c. Penetapan Batas Bidang-Bidang Tanah (Pasal 17 sampai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).
- d. Pengukuran dan Pemetaan Bidang-bidang tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran (Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997).
- e. Pembuatan Daftar Tanah (Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997).
- f. Pembuatan Surat Ukur (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997).
- g. Pembuktian Hak Baru (Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997).
- h. Pembuktian Hak Lama (Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997).
- i. Pengumuman Hasil Penelitian Data Yuridis dan Hasil Pengukuran (Pasal 26 dan Pasal 27 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).
- j. Pengesahan Hasil Pengumuman Penelitian Data Fisik Dan Data Yuridis (Pasal 28 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).
- k. Pembukuan Hak (Pasal 29 dan Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- l. Penerbitan Sertifikat (Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Pendaftaran Tanah diawali dengan pemohon mengajukan persyaratan-persyaratan berupa bukti yuridis ke loket pelayanan kemudian dilanjutkan lagi ke loket pembayaran sampai registrasi selesai dilakukan barulah dilimpahkan ke loket pelayanan. Setelah registrasi selesai dilakukan BPN melakukan pengukuran, pemetaan, pengumuman dan pembuatan buku tanah dan surat ukur untuk penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan ini menyiapkan formulir-formulir yang diperlukan dalam rangka konversi hak pada tingkat kegiatan pemeriksaan tanda bukti atau alas hak

kepemilikan tanah serta pemeriksaan ke lapangan atau kelokasi atas letak tanahnya di desa yang dilakukan oleh petugas yang ditunjuk oleh Kantor Pertanahan.

Apabila dijelaskan secara terperinci mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat bisa dapat dijelaskan dalam SPOPP yang merupakan pedoman bagi Kantor Pertanahan untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah tersebut. SPOPP yang dimaksud adalah Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan yang didalamnya dijelaskan secara menyeluruh dan mendetail dari proses permohonan pendaftaran tanah sampai dengan diterbitkannya sertifikat serta langkah-langkah yang dilakukan didalam pembagian tugas masing-masing.

Berdasarkan ketentuan dalam SSPOPP (Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan) Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Selatan jangka waktu yang diperlukan untuk pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat cukup panjang dikarenakan untuk mengatasi hambatan yang dihadapi dalam proses pengukuran dan pemetaan. Pendaftaran tanah atas permohonan sodara Herdi yang bertindak atas sebidang seluas 959 M2 terletak di Desa Langgea Kecamatan Ranomeeto Kabupaten Konawe Selatan Provinsi Sulawesi Tenggara. Bahwa tanah yang dimohon semla adalah tanah Negara yang mulai dibuka atau dikuasi oleh (SISWANTO) Kemudian pada tahun 2021 beralih kepada (HERDI) Berdasarkan Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah Nomor : 593/105/12/2021 Tanggal 18 Desember 2021 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor : 593/241/2021 Tanggal 18 Desember 2021 , seluas 959 M2 (Sembilan Ratus Lima puluh Sembilan meter persegi) dan di manfaatkan secara terus menerus sampai sekarang yang diketahui oleh SEMBO kepala desa dan Penggunaan tanah untuk Rumah tinggal. Adapun Batas – Batasnya yaitu :

- a. Sebelah Utara : LAODE MOH.SALEH,SH/RONI
- b. Sebelah Timur :KOMAR/HERU
- c. Sebelah Selatan: Jalan
- d. Sebelah Barat : BTN GRIYA PERPATA HIJAU

B. Kendala Apa Pada Pelaksanaan Asas *Contradictoire Dlimitatie* Di Desa Langgea Kecamatan Ranomeeto Kabupaten Konawe Selatan.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan Bapak Herdi Mengenai pendaftaran tanah yang dilakukannya di kantor pertanahan kabupaten konawe selatan, ada beberapa kendala yaitu:

1. Pelayanan yang diberikan dalam pengurusan pendaftaran tanah cukup lama.

Dari hasil wawancara bersama bapak Herdi: Pak Herdi menyatakan, pada tanggal, 25 Januari 2023 mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe selatan dengan membawa kelengkapan seperti ktp,kk,ajb,dan berkas lainnya di berikan oleh petugas loket. Ternyata Mendaftrakan Tanah Sendiri Kekantor Pertanahan Kabupaten Konawe Selatan cukup menguras waktu, cukup Ribet dan membutuhkan biaya yang tidak sedikit.

Dari wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa pendafrtan tanah alurnya cukup panjang pertama harus menghadap ke loket informasi kemudian di alihkan ke loket dua untuk di daftarkan dan kemudian di alihkan ke seksi survey dan pemetaan untuk di periksa lokasi tersebut apakah memiliki masalah di lapangan seperti tumpang tindih ,jika tidak memiliki masalah kemudian di daftarkan di loket dua dengan membawa berkas seperti KK,KTP,AJB dan berkas yang di berikan oleh loket, kemudian ke loket tiga untuk membayar admistrasi pendafrtan dan biaya pengukuran. Menunggu Keputusan dari Petugas ukur BPN untuk turun kelapangan melaksanakan pengukuran.

2. Permasalahan mengenai kesepakatan batas-batas tanah.

Dari hasil wawancara bapak Hardi:

- a. Sebelah Utara : LAODE MOH.SALEH,SH
- b. Sebelah Timur :KOMAR/HERU
- c. Sebelah Selatan: Jalan
- d. Sebelah Barat : BTN GRIYA PERPATA HIJAU

Pemilik Tanah di Sebelah Utara, Timur, dan Selatan sempat hadir dalam pelaksanaan pengukuran namun sebelah Barat berhalangan untuk hadir dikarenakan kondisi yang tidak memungkinkan untuk hadir karena berada di luar kota .

Dari kesimpulan di atas terdapat kendala tertundanya pengukuran adapun penyelesaiannya dengan kesepakatan bersama dengan cara menghubungi pemilik tanah sebelah barat untuk diskusi mengenai batasan-batasan yang akan di sepakati untuk memberikan izin melakukan pengukuran. Ketika sudah mendapat izin petugas ukur akan turun kelapangan untuk melakukan pengukuran dengan Membawa GU (Gambar Ukur) Dan Surat Pernyataan Pengukuran di mana kedua itu adalah bukti telah melakukannya pengukuran di lokasi tersebut.

Hasil Wawancara dari Petugas Ukur BPN:

Pada saat melaksanakan pengukuran di Lapangan petugas ukur mengalami kendala seperti belum terpasangnya patok, namun pemohon meminta untuk segera di lakukannya pengukuran , lokasi yang di tunjukan belum di bersihkan dan pada saat di lapangan pemohon belum mengetahui secara pasti batas batasnya.

3. Biaya untuk mendapatkan hak milik

Dari wawancara bapak herdi: Bagi saya untuk mendapatkan hak milik dan peralihan hak cukup mahal dan mengeluarkan biaya yang sangat besar serta melalui proses yang sangat berbelit-belit dan lama,dan waktu yang cukup lama. Dan keuangan sy jga tidak setabil jadi saya harus mengumpulkan dana untuk melakukan pendaftaran tanah sehingga menghasilkan Hak Milik di kantor Pertanahan Kabupaten Konawe Selatan

V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Asas *Contradictoire Delimitatie* merupakan suatu asas di mana sebelum dilaksanakan pengukuran maka terlebih dahulu disaksikan oleh para pihak yang berbatasan langsung dengan tanah yang diukur, dengan maksud untuk mencapai kesepakatan dalam penetapan batas-batasnya. asas *Contradictoire Delimitatie* adalah upaya pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan baik kabupaten atau kota, agar tanah yang sudah diukur dan dipetakan tidak terjadi perselisihan atau sengketa mengenai batas-batasnya, sehingga pemilik tanah merasa aman dari sanggahan tentang batas yang telah ditetapkan Dalam Pasal 17 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

Hasil Penelitian ini menggunakan aturan hukum atas azas *Contradictoire Delimitatie* diyakini dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah terutama kepastian mengenai obyek hak atas tanah. Hal ini disebabkan karena dapat diketahui secara pasti berapa luas tanah, dimana letak tanah, serta batas-batas tanah yang bersangkutan, sehingga pemegang hak atas tanah merasa aman dan terlindungi mengenai status kepemilikan tanahnya.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan maka penulis menyadari masih terdapat keterbatasan dan kekeliruan yang ada dalam penelitian ini. Namun dengan penelitian ini, diharapkan mendapatkan kontribusi yang bermanfaat. Bagi masyarakat diharapkan dari penelitian ini dapat memberikan masukan dan kebijakan dengan upaya menerapkan asas *Contradictoire Delimitatie* menjamin kepastian hukum hak atas tanah terutama kepastian mengenai obyek hak atas tanah. Bagi para akademisi dan pembaca untuk memperluas penelitian dengan pemahamannya mengenai asas *Contradictoire Delimitatie*, bagi peneliti selanjutnya diharapkan dimasa yang akan datang dapat digunakan sebagai referensi untuk penelitian dan dilakukan penelitian lebih lanjut berdasarkan informasi lebih lengkap dan luas.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Tehupelory Aartje, 2012. Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia. Jakarta : Raih Asa Sukes.
Ketut Oka Setiawan, 2021, Hukum Agraria, Bandung: Reka Cipta.
Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2007, Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta: Kencana
Surayin, 2013, Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia. Bandung: Yrama Widya.

Peraturan Perundang-Undangan :

Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok – Pokok Agraria.
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan nasional.

Jurnal:

Dewa Gede Atmadja, Asas-Asas Hukum dalam Sistem Hukum, Jurnal Kertha Wicaksana, Vol. 12, No. 2, 2018, hal. 146
Dewa Gede Atmadja, Asas-Asas Hukum dalam Sistem Hukum, Jurnal Kertha Wicaksana, Vol. 12, No. 2, 2018, hal. 147
Dewa Gede Atmadja, Asas-Asas Hukum dalam Sistem Hukum, Jurnal Kertha Wicaksana, Vol. 12, No. 2, 2018, hal. 149
Effendi Perangin-Angin 1997. Perkembangan Terbatas Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium), Jakarta: Mediatama Saptakarya.
Guido Alpa, General Principles of Law, Vol. 1, No. 1, 1994, hal. 1
Irawan Soerodjo, 2002, Kepastian Hukum Atas Tanah di Indonesia, Penerbit Arloka Surabaya.
Ramadhan, Unsur-Unsur Hukum_ <http://www.pengertianartidefinisi.com/2015/10/pengertian-hukum-yuridis>, Kabanjahe..
Supriadi, 2006. Hukum Agraria . Sinar Aparik, Palu .