

**PENERAPAN *AZAS CONTRADICTOIRE DELIMITATIE* DALAM UPAYA
MEMPEROLEH KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH
DI KECAMATAN PALLANGGA KABUPATEN GOWA
PROVINSI SULAWESI SELATAN**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Persyaratan Ujian Diploma IV

Jurusan Perpetaan



Disusun Oleh :

NAMA : ABDUL KADIR
NIM : 9761157

INTISARI

Pengukuran bidang tanah adalah kegiatan yang harus dilakukan dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah. Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hasil pengukuran maka penyelenggaraan kegiatan tersebut harus memenuhi *Azas Contradictoire Delimitatie*, artinya bahwa pengukuran bidang tanah hanya dapat dilaksanakan apabila batas-batas bidang tanah tersebut telah ditetapkan oleh petugas ukur sebagai wakil Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan hasil kesepakatan dalam penunjukan batas yang dilakukan oleh pihak pemilik tanah yang bersangkutan bersama pemilik tanah yang berbatasan. Kecamatan Pallangga yang wilayahnya secara administrasi berbatasan langsung dengan Kota Makassar menjadi sasaran investasi bagi penduduk Kota Makassar dengan jalan membeli tanah-tanah di daerah tersebut sebagai tabungan. Hal demikian menjadi hambatan pada pelaksanaan pengukuran khususnya dalam rangka pemenuhan *Azas Contradictoire Delimitatie* karena sulitnya menghadirkan para pemilik tanah yang berbatasan. Akibatnya, pengukuran bidang tanah tersebut menjadi tertunda sehingga mempunyai dampak terhadap waktu penyelesaian proses sertipikatnya. Demikian halnya apabila bidang tanah tersebut dilakukan dengan pengukuran sementara berdampak pada kurang adanya jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanahnya. Oleh karena itu perlu dilakukan penelitian untuk mengetahui sejauh mana penerapan *Azas Contradictoire Delimitatie* dalam upaya memperoleh kepastian hukum hak atas tanah di Kecamatan Pallangga.

Penelitian ini menggunakan metode diskriptif dengan jumlah responden 58 orang. Teknik pengumpulan data yang dipakai adalah dokumentasi, observasi, dan wawancara. Data yang dikumpulkan selanjutnya dianalisis melalui tabulasi dan cara diskriptif dengan pendekatan kuantitatif dan kualitatif mengenai tunggakan dan keterlambatan pengukuran serta tunggakan dan keterlambatan sertipikat konversi hak milik atas tanah adat, juga dikaji dan diteliti mengenai interval waktu proses dari masing-masing tahapan mulai dari didaftarkan permohonan pengukuran, permohonan sertipikat sampai diterbitkannya sertipikat tersebut. Untuk mengetahui jaminan kepastian hukumnya, maka dianalisis mengenai jumlah dan jenis keberatan atau gugatan terhadap sertipikat tersebut.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan *Azas Contradictoire Delimitatie* mempunyai dampak terhadap tertundanya waktu penyelesaian proses pensertipikatan konversi hak milik atas tanah adat di Kecamatan Pallangga yang ditandai dari 58 responden hanya 26 responden atau 44,83 % yang proses sertipikatnya sesuai standar (cepat sampai normal). Analisis data sekunder dan data primer membuktikan bahwa penyebab tertundanya waktu penyelesaian kegiatan tersebut disebabkan karena sulitnya menghadirkan para pemilik tanah yang berbatasan sesuai jadwal yang ditentukan yang menjadikan tertundanya pelaksanaan pengukuran dan pada akhirnya membawa dampak pada waktu proses

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| PERSETUJUAN | ii |
| LEMBAR PENGESAHAN | ii |
| MOTTO..... | iv |
| PERSEMBAHAN | v |
| KATA PENGANTAR..... | vi |
| INTISARI..... | viii |
| DAFTAR ISI | ix |
| DAFTAR TABEL..... | xii |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | xiii |
| BAB I : PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Perumusan Masalah | 4 |
| C. Pembatasan Masalah | 4 |
| D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian | 4 |
| BAB II : TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN | 6 |
| A. Tinjauan Pustaka | 6 |
| B. Kerangka Pemikiran | 11 |
| C. Hipotesis | 15 |

| | | |
|--------|--|----|
| B. | Daerah Penelitian | 17 |
| C. | Populasi dan Sampel | 17 |
| D. | Teknik Penelitian | 19 |
| E. | Teknik Pengumpulan Data | 19 |
| F. | Jenis dan Sumber Data | 20 |
| G. | Teknik Analisis Data | 21 |
| BAB IV | : GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN..... | 23 |
| A. | Letak dan luas wilayah..... | 23 |
| B. | Penggunaan Tanah | 25 |
| C. | Keadaan Sosial Ekonomi | 25 |
| D. | Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa..... | 28 |
| BAB V | : HASIL DAN PEMBAHASAN..... | 34 |
| A. | Mekanisme Pelayanan Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa..... | 29 |
| B. | Mekanisme Penerapan <i>Azas Contradictoire Delimitatie</i> pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa..... | 32 |
| C. | Risalah Penelitian Data Yuridis Dan Penetapan Batas | 33 |
| D. | Hambatan/Kendala Penerapan <i>Azas Contradictoire</i> <i>Delimitatie</i> pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa..... | 35 |
| E. | Pembahasan Data Sekunder | 35 |
| F. | Pembahasan Data Primer Hasil Wawancara | 52 |
| BAB VI | : KESIMPULAN DAN SARAN | 59 |
| A. | Kesimpulan..... | 59 |
| B. | Saran..... | 59 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi yang diberi kewenangan untuk mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan (sejak Keppres No. 26 Tahun 1988 sampai sekarang) telah berusaha memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan sebaik-baiknya, antara lain dengan percepatan pelayanan dalam pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah serta mempunyai sikap dan tekad untuk terus meningkatkan pelayanan terhadap masyarakat seperti yang tercermin melalui Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Pelayanan Pertanahan, termasuk di dalamnya pelayanan dalam pensertipikatan tanah. Namun demikian kenyataan dilapangan tidak jarang terdengar adanya keluhan masyarakat bahwa penyelesaian pengurusan sertipikat atas tanah terlalu sulit, prosesnya lambat dan biaya mahal.

Upaya pelayanan pertanahan yang cepat/tepat waktu pada hakekatnya merupakan upaya peningkatan pelayanan dibidang pertanahan. Pelayanan dibidang pertanahan merupakan pelayanan fungsi-fungsi pertanahan secara utuh, yakni meliputi aspek-aspek pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran

pelaksanaannya ditangani langsung oleh seksi pengukuran dan pendaftaran tanah, yang merupakan sub dari fungsi-fungsi pertanahan secara utuh.

Dalam upaya pelayanan pertanahan yang cepat/tepat waktu, maka sebelum diterbitkan surat tanda bukti hak (sertipikat), yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, tentunya terlebih dahulu dilaksanakan pekerjaan-pekerjaan lapangan. Pekerjaan-pekerjaan lapangan tersebut diantaranya kegiatan pengukuran, meliputi antara lain orientasi lokasi dan titik ikatan, pengukuran kerangka dasar dan penetapan batas-batas bidang tanah termasuk situasi di dalamnya.

Khusus untuk penetapan batas-batas bidang tanah yang sebenarnya dalam pelaksanaan pengukuran, maka harus ditempuh suatu cara penunjukan batas berdasarkan *Azas Contradictoire Delimitatie*, dalam hal ini para pemilik tanah yang berbatasan secara bersama-sama melakukan kesepakatan dalam penentuan batas-batas bidang tanah sebelum diadakan pengukuran, menandatangani gambar ukur yang telah disediakan oleh petugas ukur yang melaksanakan pengukuran. Kesepakatan tersebut sangat diperlukan agar kepastian tentang bentuk, letak dan luas bidang tanah yang diukur dapat dijamin kebenarannya. Selain itu, apabila dikemudian hari dibutuhkan, maka penetapan kembali batas-batasnya dapat direkonstruksi, karena salah satu syarat agar pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum ialah data dan hasil pengukuran beserta gambar ukurnya harus dapat dipakai untuk

Namun demikian dalam teknis pelaksanaannya penerapan azas tersebut di beberapa daerah termasuk di Kecamatan Pallangga mengalami berbagai hambatan karena untuk menghadirkan para pemilik tanah yang berbatasan pada saat penetapan batas-batasnya bukan hal yang mudah. Hal tersebut dikarenakan para pihak yang berbatasan sibuk dengan aktivitas kehidupannya sendiri serta tidak jarang para pihak yang berbatasan tersebut tidak diketahui alamatnya. Selain itu Kecamatan Pallangga merupakan jalur lalu lintas perekonomian Kabupaten Gowa menerima limpahan penduduk dari Kota Makassar. Hal ini akan menimbulkan dampak kepemilikan tanah yang tidak teratur atau pemilik tanah tersebut jauh dari letak tanah yang bersangkutan. Sehingga timbul persoalan baru jika dalam penetapan batas tersebut para pihak yang berbatasan tidak mendapatkan suatu kesepakatan dalam menentukan batas-batasnya. Oleh karena itu pelaksanaan pengukuran pada bidang tanah tersebut mengalami penundaan yang menyebabkan terjadinya tunggakan pengukuran termasuk tunggakan penerbitan sertifikatnya. Selain itu pengukuran dilakukan dengan penetapan batas sementara yang dapat menimbulkan keberatan atau gugatan dikemudian hari sehingga kurang memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanahnya. Berdasarkan pemikiran tersebut maka *Azas Contradictoire Delimitatie* menjadi suatu permasalahan tersendiri karena di satu sisi penerapan azas tersebut dipersyaratkan sedangkan di sisi lain pelaksanaannya ternyata tidak

“Penerapan *Azas Contradictoire Delimitatie* Dalam Upaya Memperoleh Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan.”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas penyusun merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah penerapan *Azas Contradictoire Delimitatie* mempunyai dampak terhadap waktu penyelesaian sertipikat konversi hak milik atas tanah adat di Kecamatan Pallangga ?
2. Sejauh mana penerapan *Azas Contradictoire Delimitatie* dapat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap konversi hak milik atas tanah adat di Kecamatan Pallangga ?

C. Pembatasan Masalah

Penyusun membatasi permasalahan pada penerapan *Azas Contradictoire Delimitatie* dalam proses pengukuran dan pendaftaran tanah sampai penerbitan sertipikat konversi hak milik atas tanah adat yang merupakan salah satu sub sistem dari sistem pelayanan pertanahan secara keseluruhan.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan

- b. Untuk mengetahui penerapan *Azas Contradictoire Delimitatie* dalam memberikan jaminan kepastian hukum terhadap konversi hak milik atas tanah adat di Kecamatan Pallangga.

2. Kegunaan

- a. Sebagai bahan perbandingan antara teori yang ada dengan aplikasi atau pelaksanaan di lapangan.
- b. Sebagai bahan pertimbangan dalam pemecahan masalah pelayanan pertanahan khususnya yang disebabkan oleh penerapan *Azas Contradictoire Delimitatie*.
- c. Sebagai masukan dan sumbangan pemikiran bagi pemerintah khususnya aparat Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa tentang penerapan *Azas Contradictoire Delimitatie* dalam pelaksanaan pengukuran dan pendaftaran tanah sampai penerbitan sertipikat konversi hak milik atas tanah adat dalam rangka meningkatkan mutu pelayanan kepada masyarakat.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan data baik mengenai data sekunder maupun mengenai data primer, penyusun dapat menyimpulkan bahwa:

1. Penerapan *Azas Contradictoire Delimitatie* mempunyai dampak terhadap tertundanya waktu penyelesaian proses pensertipikatan konversi hak milik atas tanah adat di Kecamatan Pallangga yang ditandai dari 58 responden, hanya 26 responden atau 44,83 % responden yang proses sertipikatnya sesuai standar (cepat sampai normal). Penyebab tertundanya proses penyelesaian pensertipikatan konversi hak milik atas tanah adat tersebut dikarenakan sulitnya menghadirkan para pemilik tanah yang berbatasan.
2. Penerapan *Azas Contradictoire Delimitatie* memberikan jaminan kepastian hukum konversi hak milik atas tanah adat di Kecamatan Pallangga. Hal ini ditandai dari 46 sertipikat yang proses pengukurannya dilaksanakan dengan penerapan *Azas Contradictoire Delimitatie* semuanya (100 %) tidak terdapat keberatan atau gugatan.

B. Saran-saran

Walaupun dalam penelitian ini disimpulkan bahwa penerapan *Azas Contradictoire Delimitatie* mempunyai dampak terhadap tertundanya waktu penyelesaian proses pensertipikatan konversi hak milik atas tanah adat di

pengukuran konversi hak milik atas tanah adat karena penerapan azas tersebut terbukti memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanahnya. Adapun untuk menyelesaikan atau mengurangi dampak terhadap tertundanya penyelesaian proses pensertipikatan tanah tersebut, maka dapat ditempuh jalan keluarnya sebagai berikut:

1. Perlu lebih ditingkatkan penyuluhan kepada masyarakat, terutama mengenai pentingnya arti penerapan *Azas Contradictoire Delimitatie* tersebut dalam setiap pengukuran hak atas tanah.
2. Perlunya pemerintah khususnya di Kabupaten Gowa lebih meningkatkan penyelenggaraan Gerakan Nasional pemasangan patok-patok bidang tanah melalui Kelompok Masyarakat Sadar Tertib Pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abd. Haq Adriansyah. (1999), Evaluasi Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Pola Ajudikasi Swadaya Di Kecamatan Pallangga Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan, Skripsi Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Asnaedi. (1998), Studi Tentang Pelaksanaan POKMASDARTIBNAH DI Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan, Skripsi Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Bambang Eko. (2000), Butir-Butir Pemikiran Menuju Peningkatan Kualitas Produk Dan Pelayanan Pertanahan, Jakarta, Badan Pertanahan Nasional.
- Brinker Russell C, et all. (1984) Dasar-Dasar Pengukuran Tanah, Jakarta : Erlangga.
- Harmanses. (tt), Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Yogyakarta : Diklat Akademi Pertanahan Nasional.
- Harsono Boedi. (1997), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional Jilid I, Edisi Revisi 1997, Jakarta : Jambatan.
- Herutomo Sumadi. (1995), Pedoman Penyusunan Usulan Penelitian dan Ujian Skripsi, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Parlindungan, A.P. (1999), Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Bandung : Mandar Maju.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (1996), Pedoman Penulisan Skripsi, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Sudikno Mertokusumo. (1987), Perundang-Undangan Agraria Indonesia, Yogyakarta : Liberty.
- Suharsimi Arikunto. (1996), Prosedur Penelitian Edisi Revisi III, Jakarta : Rineka Cipta.

- Buletin PAP. No. 3/Thn III. (1997), Sertipikat Menjamin Kepastian Hukum, Jakarta : Badan Pertanahan Nasional.
- Buletin Sandi Edisi Nomor 7/ IX. (1997), Kebijaksanaan Baru Pendaftaran Tanah, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Buletin Sandi Edisi Reformasi / X. (1998), Perlukah UUPA direvisi ?, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tentang Pendaftaran Tanah, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Tentang Ketentuan Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
- Petunjuk Teknis Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah, Jakarta : Badan Pertanahan Nasional.