

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah merupakan asset setiap manusia untuk menjalankan kehidupan di dunia. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia adalah karena manusia tidak dapat sama sekali dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan dan kehancuran ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan dahsyat karena manusia-manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah orang atau bangsa lain karena sumber –sumber alam yang terkandung di dalamnya.<sup>1</sup>

Tanah bagi kehidupan manusia mempunyai kedudukan yang sangat penting. Hal ini disebabkan hampir seluruh aspek kehidupannya terutama bagi bangsa Indonesia tidak dapat terlepas dari keberadaan tanah yang sesungguhnya tidak hanya dapat ditinjau dari aspek ekonomi saja, melainkan meliputi segala kehidupan dan penghidupannya. Tanah mempunyai *multiple value*, maka sebutan tanah air dan tumpah darah dipergunakan oleh bangsa Indonesia untuk menyebutkan wilayah negara dengan menggambarkan wilayah yang didominasi tanah, air, dan tanah yang berdaulat.

Bagi negara Indonesia, sebagai negara yang agraris keberadaan tanah memiliki fungsi yang sangat penting bagi kemakmuran dan kesejahteraan rakyatnya. Di negara seperti Indonesia fungsi tanah kian meningkat dan mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi. Dari sekian banyak bidang yang menyangkut tanah,

---

<sup>1</sup>Kartasapoetra. G, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 1

bidang ekonomi nampak mendominasi aktivitas manusia atas tanah. Hal ini berkaitan dengan kelangsungan hidup manusia, dimana pertumbuhan penduduk serta pertumbuhan ekonomi yang melaju pesat. Arti penting tanah bagi manusia sebagai individu maupun negara sebagai organisasi masyarakat yang tertinggi, secara konstitusi diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) 1945 yang menyatakan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”. Oleh karena itu untuk dapat mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka dalam memanfaatkan dan menggunakan tanah yang merupakan bagian dari sumber daya alam harus dilaksanakan secara bijaksana dan dalam pengelolaannya diserahkan kepada negara.

Peraturan tanah dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria kemudian diikuti dengan dibuatnya peraturan perundang-undangan lainnya sebagai penjabaran dan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, yaitu antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA) dengan tegas mengamanatkan kepada pemerintah agar diseluruh wilayah Indonesia dilaksanakan pendaftaran tanah, dengan tujuan untuk mencapai kepastian hukum, 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 sertifikat sebagai 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.<sup>2</sup>

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis, sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan,<sup>3</sup> artinya hukum hanya memberikan jaminan atas bukti hak kepemilikan tersebut kepada seseorang, dan bukti ini tidak satu-satunya sebagai bukti, hanya alat bukti yang kuat saja.<sup>4</sup> Sertifikat hak atas tanah bukan merupakan satu-satunya alat bukti yang bersifat mutlak, justru sebaliknya baru merupakan alat bukti awal yang setiap saat dapat digugurkan pihak lain yang terbukti memang lebih berwenang.<sup>5</sup>

Dalam pelaksanaannya walaupun pendaftaran tanah sudah dilakukan, namun tetap tidak pernah surut terjadinya sengketa-sengketa pertanahan di tengah-tengah masyarakat yang bahkan sampai pada pengajuan gugatan ke Pengadilan, yang mengakibatkan terjadinya pemblokiran sertifikat hak atas tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan. Hal ini disebabkan karena sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat ternyata belum menjamin kepastian hukum pemiliknya. Terlebih lagi dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberi peluang di mana sepanjang ada pihak lain yang merasa berhak dapat menggugat

---

<sup>2</sup>Parlindungan, AP, 1988, *Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*, Alumni, Bandung, hlm. 2

<sup>3</sup>Lubis. Yamin dan Lubis. Rahim, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 112

<sup>4</sup>*Ibid*, hlm. 112

<sup>5</sup>Isnaini. Moch, *Benda Terdaftar Dalam Konstelasi Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum, Nomor 13 Volume 7 Tanggal 7 April 2000, hlm. 56

pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke pengadilan umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan, Pengadilan Tata Usaha Negara.<sup>6</sup> Pihak yang berkeberatan tersebut dapat memohonkan pencatatan dalam buku tanah atau lebih dikenal dengan istilah pemblokiran tanah atau pencatatan blokir. Hal ini mengakibatkan terjadinya pemblokiran sebagai langkah pengamanan berupa pencegahan/ penghentian untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut oleh kantor pertanahan sampai adanya putusan yang tetap dari pengadilan. Dengan demikian, tanah tersebut tidak dipindahkan kepada orang lain melalui jual beli atau lain sebagainya serta tidak dibebani dengan sewa menyewa atau diagunkan kepada pihak ketiga.

Terkait permohonan pemblokiran tanah dapat diajukan oleh pihak yang berkeberatan, namun permohonan pencatatan blokir tersebut tidak serta merta dikabulkan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, karena pada praktiknya pemblokiran tanah harus dilakukan dengan alasan yang jelas, yang mana hal ini telah dijelaskan pada Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, bahwa: “Dalam permohonan pencatatan blokir harus mencantumkan alasan yang jelas dan bersedia dilakukan pemeriksaan atas permohonan dimaksud”. Para pihak yang mengajukan permohonan dilakukan pencatatan pemblokiran terhadap tanah tersebut adalah memang pihak yang berhak, mempunyai hubungan hukum atas tanah tersebut serta memang benar mempunyai kepentingan atas tanah yang dijadikan obyek sengketa.

Terkait dengan alasan permohonan blokir oleh pihak yang berkeberatan tidak dikabulkan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara adalah karena pemohon blokir atau kuasanya tidak memahami tanah yang dapat diajukan

---

<sup>6</sup>Sutedi, A 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 2-3

permohonan blokir. Ketika permohonan blokir dikabulkan oleh Kantor Pertanahan, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara akan melakukan pencatatan, yang mana Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir Dan Sita menjelaskan bahwa “Pencatatan blokir adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan *status quo* (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut”.

Pemblokiran yang telah dihapus dengan sendirinya atau telah dicabut, maka segala bentuk perubahan atau peralihan hak dapat dilaksanakan atau tidak dapat dicegah, tentunya dengan catatan resmi dari Kantor Pertanahan setempat bahwa sertifikat tersebut dapat diproses karena tidak ada sengketa atau tidak ada masalah. Masalah pencatatan dalam buku tanah terhadap sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ini telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir Dan Sita, namun pada kenyataannya dalam pelaksanaan pencatatan blokir secara komersil dan sosiologis dalam menimbulkan dilematika terkait konsekuensi hukum dari status sertifikat hak atas tanah yang di blokir, serta kepastian hukum Sertifikat hak atas tanah ketika pencatatan blokir sudah lewat waktu 30 hari atau sudah ada putusan pengadilan terkait pencatatan blokir.

Permasalahan hukum terjadi ketika terdapat pencatatan blokir oleh Kantor Pertanahan yang dimohonkan dan dilakukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan yang berdampak pada terhambat serta terancamnya pembatalan transaksi jual beli yang akan dilaksanakan antara pembeli yang beritikad baik dengan pihak penjual.

Pencatatan blokir pada buku tanah yang dimohonkan oleh pihak yang berkepentingan atas sertifikat hak atas tanah, masih menjadi permasalahan hukum karena di satu sisi tujuan pemblokiran sertifikat hak atas tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pihak yang berkepentingan tetapi di sisi lain tujuan pemblokiran hak atas tanah dapat merugikan pemegang hak yang sebenarnya apabila telah sepakat atas transaksi jual beli hak atas tanah serta sedang dalam proses balik nama kepada pihak lain (pembeli yang beritikad baik).

Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara sering terjadi pencatatan blokir terhadap buku tanah, salah satunya adalah informasi yang diperoleh berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 1188/SKPT/VIII/2018, didalam keterangannya terdapat penjelasan bahwa objek tanah SHM No. 263/Batur atas nama Zainal Arifin Samil, M.A telah di blokir semenjak tanggal 16-01-2017, bertolak belakang dengan hal tersebut terdapat ketentuan bahwa catatan dalam buku tanah tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari, namun hingga saat ini catatan buku tanah terkait pemblokiran belum juga terhapus dan tidak ada upaya hukum lanjutan dari pemohon blokir/pihak yang berkepentingan terhadap objek tanah tersebut.<sup>7</sup>

Pemblokiran dan penyitaan Hak atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara tersebut telah memberikan Akibat Hukum terhadap Hak atas Tanah tersebut, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah

---

<sup>7</sup>Penjelasan peneliti, berdasarkan Undang-Undang Administrasi Pemerintah Nomor 30 Tahun 2014, seharusnya dengan jangan waktu 30 hari serta catatan dalam buku tanah walaupun pemblokiran belum dihapus dan tidak ada upaya hukum lanjutan dari pemohon blokir dan pihak yang berkepentingan terhadap objek tanah tersebut maka dengan sendirinya pemblokiran itu harus sudah hapus sesuai dengan Undang-Undang Administrasi pemerintah yang menjamin hak-hak dasar dan memberikan perlindungan kepada warga masyarakat serta menjamin tugas-tugas negara sebagaimana dituntut oleh suatu negara hukum sesuai dengan Pasal 27 ayat 1, Pasal 28 d ayat 3, Pasal 28 f dan Pasal 28 I ayat 2 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa PPAT dilarang membuat akta peralihan hak atas tanah apabila kepadanya tidak ditunjukkan Sertifikat asli dari Hak atas Tanah tersebut. Kemudian adanya kewajiban PPAT untuk melakukan pengecekan atas Sertifikat Hak atas Tanah tersebut pada Kantor Pertanahan sebelum membuat Akta Peralihan Hak atas Tanah.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut diatas penulis tertarik menulis sebuah tulisan ilmiah serta mengkaji dan membahasnya dalam bentuk Tesis yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Adanya Pemblokiran Sertifikat Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas penulis tertarik merumuskan 4 (empat) buah rumusan masalah sebagai berikut:

1. Mengapa sertifikat hak atas tanah dilakukan pemblokiran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara?
3. Bagaimana Penanganan Kasus Pemblokiran Sertifikat Hak atas Tanah di Kabupaten Banjarnegara?
4. Bagaimana Kendala dan penyelesaian Pemegang Hak atas Tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara?

### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tujuan, adapun tujuan dalam penelitian dalam Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai alasan sertifikat hak atas tanah dilakukan pemblokiran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai penanganan kasus pemblokiran sertifikat hak atas tanah di Kabupaten Banjarnegara.
4. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai kendala dan penyelesaian pemegang hak atas tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penulis berharap karya ilmiah yang dalam bentuk tesis ini dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, adapun manfaat penelitian dalam penulisan ilmiah ini adalah sebagai berikut:

#### **1. Manfaat Teoritis**

Secara teori hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum agraria khususnya mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.

## 2. Manfaat Praktis

### a) Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini kiranya dapat dijadikan bahan sumbangan pemikiran bagi mahasiswa dan bagi pemerintah dalam membuat regulasi yang bersifat melindungi pihak Pemegang Sertifikat Hak, khususnya perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat Hak atas Tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.

### b) Bagi Notaris dan PPAT

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan informasi yang berguna kepada Notaris dan PPAT Kabupaten Banjarnegara terkait dengan perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.

### c) Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan informasi mengenai ilmu hukum agrarian, khususnya terkait perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.

## E. Kerangka Konseptual

Dalam melakukan penelitian ini perlu didefinisikan beberapa konsep dasar sebagai berikut:

### 1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh

hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>8</sup>

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

Perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.<sup>9</sup>

Perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat hak atas tanah selalu bertalian dengan sistem pendaftaran tanah menurut UUPA, para ahli hukum mengemukakan dengan pandangan yang masing-masing berbeda. Menurut perlindungan, pendaftaran tanah yang dianut dalam UUPA disamping menganut **Sistem Torrens** juga sistem negatif. Adapun menurut **Maria Sumardjono**, sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem Torrens

---

<sup>8</sup>Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.74

<sup>9</sup>CST Kansil, 1980, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 102

sekalipun secara tidak langsung. Menurut **Maria Sumardjono**, sistem pendaftaran tanah yang dianut sekarang adalah sistem buku tanah, dimana yang dibukukan adalah hak-haknya (*regristration of tittle*). Istilah *regristation of tittle* adalah kata lain untuk *torrens system*.<sup>10</sup>

## 2. Sertifikat

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertipikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertipikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.<sup>11</sup>

Apabila ditinjau dari pengertian sertipikat itu sendiri maka sertipikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan

---

<sup>10</sup>Sumardjono, Maria, didalam Silviana, Ana, 2012, *Teori Dan Praktek Pendaftaran Tanah*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 17

<sup>11</sup>Adrian Sutedi, 2012, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 86

perundang-undangan. Sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud. Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya.

### 3. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah. Dalam hukum agraria di kenal konsep hak atas tanah, di dalamnya terdapat pembagian antara hak tanah primer dan hak tanah sekunder.

Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal 16 Jo Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria antara lain:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai

- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan

Hak-Hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan adanya dua hak yang sebenarnya bukan merupakan hak atas tanah yaitu hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan karena hak-hak itu tidak memberi wewenang untuk mempergunakan atau mengusahakan tanah tertentu. Namun kedua hak tersebut tetap dicantumkan dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai hak atas tanah hanya untuk meyelaraskan sistematikanya dengan sistematika hukum adat, kedua hak tersebut merupakan pengejawantahan (manifestasi) dari hak ulayat. Selain hak-hak atas tanah yang disebut dalam Pasal 16 dijumpai juga lembaga-lembaga hak atas tanah yang keberadaannya dalam hukum nasional diberi sifat sementara. Hak-hak yang dimaksud antara lain:

- a. Hak Gadai
- b. Hak Usaha Bagi hasil
- c. Hak Menumpang
- d. Hak Sewa Untuk Usaha Pertanian

Hak-hak tersebut bersifat sementara karena pada suatu saat nanti sifatnya akan dihapuskan. Oleh karena dalam prakteknya hak-hak tersebut menimbulkan pemerasan oleh golongan ekonomi kuat pada golongan ekonomi lemah (kecuali

hak menumpang). Hal ini tentu saja tidak sesuai dengan asas-asas hukum tanah nasional (Pasal 11 ayat (1). Selain itu hak-hak tersebut juga bertentangan dengan jiwa dan Pasal 10 yang menyebutkan bahwa tanah pertanian pada dasarnya harus dikerjakan dan diusahakan sendiri secara aktif oleh orang yang mempunyai hak. Sehingga apabila tanah tersebut digadaikan maka yang akan mengusahakan tanah tersebut adalah pemegang hak gadai. Hak menumpang dimasukkan dalam hak-hak atas tanah dengan eksistensi yang bersifat sementara dan akan dihapuskan karena Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganggap hak menumpang mengandung unsur feodal yang bertentangan dengan asas dari hukum agraria Indonesia. Dalam hak menumpang terdapat hubungan antara pemilik tanah dengan orang lain yang menumpang di tanah si A, sehingga ada hubungan tuan dan budaknya.

#### 4. Pemblokiran

Kamus Besar Bahasa Indonesia atau yang sering di dengar dengan istilah KBBI menjelaskan bahwa, blokir memiliki arti membekukan atau memberhentikan. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Kantor Pertanahan No 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, pencatatan Blokir merupakan tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan *status quo* (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut. *Status Quo* merupakan keadaan tetap sebagaimana keadaan sekarang. Peraturan tersebut dibuat bertujuan untuk mewujudkan keseragaman, standarisasi dan tertib administrasi dalam pelaksanaan pencatatan dan penghapusan catatan blokir dan sita atau adanya sengketa dan perkara mengenai hak atas tanah. Pencatatan Blokir ini sendiri

dilakukan karna adanya sengketa atau konflik pertanahan dimana hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan Blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Blokir secara tersirat dapat dilihat berdasarkan Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, e dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

- c. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis 27 Diatur dalam Pasal 1 Angka 6 UU Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Bantuan Timbal Balik Dalam Masalah Pidana 28 Diatur dalam Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;
- d. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;
- e. yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.

Berdasarkan Pasal 30 ayat (1) c, d, e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat disimpulkan bahwa Pemblokiran adalah pencatatan pada buku tanah yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan baik disertai atau tidak disertai dengan surat gugatan dalam kurun waktu yang telah ditentukan. Kemudian, apabila dalam sengketa tersebut disertai dengan perintah status quo atau putusan penyitaan dari pengadilan maka dicatat di buku tanah tentang hal-hal yang disengketakan tersebut dan pencantuman

nama pemegang hak dalam buku tanah ditangguhkan sampai jelas siapa yang berhak atas tanah tersebut. Peraturan mengenai blokir sertipikat dalam hal Penolakan Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak dapat dilihat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan. Berdasarkan bunyi pasal tersebut atas suatu tanah yang menjadi obyek sengketa di Pengadilan dan ada perintah untuk *status quo* yang dilanjutkan dengan disertai putusan sita jaminan, maka dimohonkan oleh Hakim Pengadilan kepada Kantor Pertanahan untuk diblokir hak atas tanah tersebut sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Blokir yang berdasarkan permohonan pihak yang merasa berkepentingan, namun kepentingannya tersebut terganggu dicatat dalam Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan kabupaten/kota wilayah administrasi pertanahan setempat dan akan hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali diikuti dengan putusan jaminan sita dan berita acara eksekusi permohonan blokir. Pencatatan sita jaminan dapat juga dilakukan Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan dari Kantor Kejaksaan, Kantor Kepolisian, atau Kantor Lelang. Catatan lain di buku tanah selain catatan sita jaminan dalam perkara perdata atau pidana tersebut tidak dapat dilakukan Kepala Kantor Pertanahan, kecuali disampaikan dan disetujui Menteri dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Nasional.

#### 5. Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota

yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.<sup>12</sup> Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.

Tugas pokok Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden. Tujuan dari pembangunan bidang pertanahan adalah menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat dalam rangka mencapai tujuan nasional yaitu mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata baik material maupun secara spiritual berdasarkan Pancasila.

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dibebankan kepada Pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan tunggal yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Menurut penjelasan dari UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*.

---

<sup>12</sup>Achmad Ali Chomzah, 2004, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, hlm. 12

Rechtscadaster artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya memperlakukan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan. Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemegang hak atas tanah, juga berfungsi untuk mengetahui status hak atas bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.

#### 6. Peran Kantor Pertanahan Terhadap Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah

Pengajuan permohonan pencatatan pemblokiran diajukan melalui loket kantor pertanahan setempat disertai dengan dokumen kelengkapan persyaratan. Apabila dokumen telah lengkap, petugas loket akan menyampaikan kepada pemohon bahwa dokumen persyaratan telah lengkap, dan meminta pemohon untuk membayar biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk biaya untuk melaksanakan pengkajian dan pencatatan. Kepada pemohon diberikan bukti penerimaan berkas. Proses pengkajian dan pencatatan akan dilakukan 3 hari kerja sejak surat permohonan diterima secara lengkap.

Berkas permohonan yang telah lengkap disampaikan kepada pejabat yang bertugas di bidang sengketa, konflik dan perkara untuk dikaji. Permohonan pencatatan pemblokiran terhadap sebagian hak atas tanah yang telah terdaftar, hanya dapat dilakukan setelah diketahuinya letak tanah dan batas tanah yang dimohonkan pemblokiran. Jika berdasarkan hasil pengkajian permohonan pencatatan blokir diterima, maka hasil kajian tersebut akan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk melakukan pencatatan blokir dalam hal permohonan pencatatan diterima berdasarkan hasil pengkajian. Apabila permohonan ditolak, Kepala Kantor

Pertanahan akan memberitahukan pemohon dan/atau pihak-pihak yang bersangkutan secara tertulis melalui surat resmi disertai alasan penolakan. Pencatatan blokir dapat dilakukan secara manual atau elektronik. Pencatatan blokir dilakukan pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan. Pencatatan blokir paling sedikit memuat keterangan mengenai waktu (jam, menit dan detik) dan tanggal pencatatan, subjek yang mengajukan permohonan, serta alasan permohonan.

Penulisan pencatatan blokir harus dicatat pada:

- 1) buku tanah, pada kolom pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya; dan
- 2) surat ukur, pada lembar gambar surat ukur yang masih tersedia.

Selanjutnya pencatatan blokir disahkan dengan ditandatangani oleh pejabat yang melakukan pencatatan dengan membubuhkan cap Kantor Pertanahan.

#### 7. Kabupaten Banjarnegara

Kabupaten Banjarnegara terletak antara 7012' – 7031' Lintang Selatan dan 109029' – 109045'50" Bujur Timur. Berada pada jalur pegunungan di bagian tengah Provinsi Jawa Tengah sebelah barat yang membujur dari arah barat ke timur. Batas wilayah administrasi Kabupaten Banjarnegara adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Kab. Pekalongan dan Kab. Batang
- Sebelah Timur: Kab. Wonosobo
- Sebelah Selatan: Kab. Kebumen
- Sebelah Barat: Kab. Purbalingga dan Kab. Banyumas

Kabupaten Banjarnegara mempunyai luas wilayah 1.064,52 km persegi, terbagi menjadi 20 Kecamatan, 12 Kelurahan dan 266 Desa. Terletak antara 712'

sampai 731' Lintang Selatan dan 231' sampai 308' Bujur Timur.<sup>13</sup> Dari luas wilayah 1.064,52 km persegi atau 106,452 hektar maka pola penggunaan tanahnya dapat dibedakan sebagai berikut: tanah sawah 19.389,69 hektar (18,17%) yang dibagi:

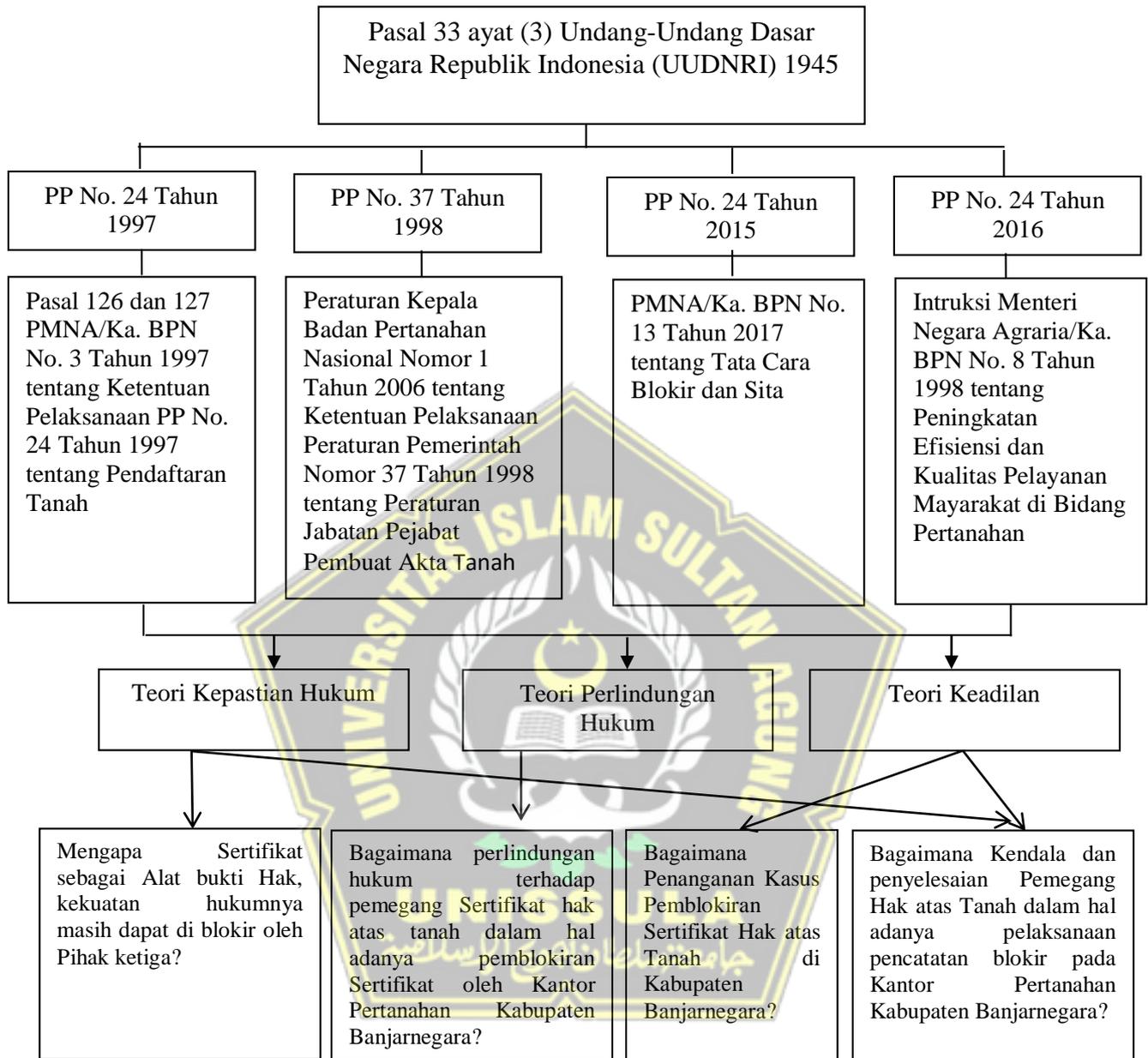
- Berpengairan teknis 6.745,58 hektar (6,32%)
- Berpengairan setengah teknis 969,02 hektar (0,70%)
- Berpengairan sederhana 5.647,82 hektar (5,29%)
- Tadah hujan 6.027,48 hektar (5,65%).



---

<sup>13</sup>Website Resmi Pemerintah Kabupaten Banjarnegara, <https://banjarnegarakab.go.id/main/pemerintahan/letak-geografis/>, diakses pada tanggal 17 Mei 2021

## F. Konsep Berfikir/ Alur Pikir



Teori Kepastian Hukum digunakan untuk menjadi pisau analisis rumusan masalah pertama yaitu mengenai Serifikat Hak atas Tanah dilakukan pemblokiran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara dan Bagaimana. Teori Perlindungan Hukum digunakan sebagai tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai

dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Teori Dalam Islam, keadilan merupakan salah satu asas yang harus dijunjung. Allah sendiri mempunyai sifat Maha Adil (al-Adlu) yang harus dicontoh oleh hamba-Nya. Bagi kebanyakan manusia, keadilan sosial adalah sebuah cita-cita luhur. Bahkan setiap negara sering mencantumkan secara tegas tujuan berdirinya negara tersebut di antaranya untuk menegakkan keadilan.

## G. Kerangka Teoritik

**Sutan Remy Sjahdeini** berpendapat bahwa yang dimaksudkan dengan teori adalah serangkaian proposisi atau keterangan yang saling berhubungan dan tersusun dalam sistem deduksi yang mengemukakan penjelasan atas suatu gejala.<sup>14</sup> Teori juga digunakan untuk menggali lebih mendalam aturan hukum dengan memasuki teori hukum demi mengembangkan suatu kajian hukum tertentu<sup>15</sup>, yang diperinci lagi oleh **Soerjono Soekanto** dalam kegunaan teori sebagai berikut:<sup>16</sup>

- 1) Untuk mempertajam atau lebih mengkhhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.
- 2) Sebagai suatu ikhtisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti.

---

<sup>14</sup>Sjahdeini, Sutan Remy, 2009, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, PT. Pustaka Utama Graffiti, Jakarta, hlm. 8

<sup>15</sup>Marzuki, Peter Mahmud, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm.73

<sup>16</sup>Soekanto, Soerjono, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ke-3, UI Press, Jakarta, hlm. 121

- 3) Sebagai kemungkinan prediksi pada fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi pada masa-masa mendatang.

Penulisan tesis ini, akan terfokus pada integrasi atau pola hubungan dalam pemblokiran Sertifikat serta perlindungan hukumnya kepada pemegang hak atas tanah. Karena itu teori-teori hukum akan digunakan sebagai landasan dalam penulisan tesis ini.

#### a) Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah kepastian undang-undang atau peraturan, segala macam cara, metode dan lain sebagainya harus berdasarkan undang-undang atau peraturan. Di dalam kepastian hukum, hukum tertulis ditulis oleh lembaga yang berwenang, mempunyai sanksi yang tegas, dengan sendirinya ditandai dengan diumumkannya di Lembaga Negara. Kepastian hukum hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis.<sup>17</sup>

**Selain** dalam hukum positif, kepastian hukum juga diatur dalam Islam, hal tersebut bertujuan agar segala hajat hidup manusia dapat berjalan dengan semestinya, tentunya dengan berpedoman dengan Al-Qur'an dan Hadist. Dalam Al-Qur'an Surat Al-Israa' ayat 15, Allah Swt berfirman:

وَلَا عَلَيْهَا يُضِلُّ فَإِنَّمَا ضَلَّ وَمَنْ ۖ لِنَفْسِهِ يَهْتَدِي فَإِنَّمَا اهْتَدَىٰ نَمَّ  
رَسُولًا نَبَّعَتْ حَتَّىٰ مُعَذِّبِينَ كُنَّا وَمَا ۖ أُخْرَىٰ وَزُرَّ وَازِرَةٌ تَزُرُّ

Artinya:

Barangsiapa yang berbuat sesuai dengan hidayah (Allah), maka

---

<sup>17</sup>Ibid, hlm. 4

sesungguhnya dia berbuat itu untuk (keselamatan) dirinya sendiri; dan barangsiapa yang sesat maka sesungguhnya dia tersesat bagi (kerugian) dirinya sendiri. Dan seorang yang berdosa tidak dapat memikul dosa orang lain, dan Kami tidak akan mengazab sebelum Kami mengutus seorang rasul. (Q.S. Al-Israa': 15)

**Dapat** disimpulkan bahwa asas kepastian yaitu tidak ada satu perbuatan pun dapat dihukum, kecuali atas kekuatan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku untuk perbuatan itu. Asas kepastian hukum adalah yang menyatakan bahwa tidak ada satu perbuatan yang dapat dihukum kecuali atas kekuatan perundang-undangan yang ada sebelum perbuatan itu dilakukan, di samping menyuratkan asas kepastian hukum juga asas hukum tidak boleh berlaku surut (nonretroaktif).

#### b) **Teori Perlindungan Hukum**

**Satjipto Rahardjo** mengatakan bahwa hukum hadir dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertubrukan satu sama lain. Pengkoordinasian kepentingan-kepentingan tersebut dilakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut.<sup>18</sup> Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam memenuhi kepentingannya tersebut. Pemberian kekuasaan, atau yang sering disebut dengan hak ini, dilakukan secara terukur, keluasan dan kedalamannya.<sup>19</sup>

Menurut **Paton**, suatu kepentingan merupakan sasaran hak, bukan hanya karena ia dilindungi oleh hukum, melainkan juga karena ada pengakuan terhadap itu. Hak tidak hanya mengandung unsur perlindungan dan kepentingan, tapi juga

---

<sup>18</sup>Rahardjo, Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 53

<sup>19</sup>Penjelasan penulis, pemberian hak tersebut bertujuan untuk menjamin hak-hak dasar kepada warga negara atau masyarakat serta memberi perlindungan hukum terhadap barang atau bendanya

kehendak.<sup>20</sup> Terkait fungsi hukum untuk memberikan perlindungan, **Lili Rasjidi** dan **Arief Sidharta** mengatakan bahwa hukum itu ditumbuhkan dan dibutuhkan manusia justru berdasarkan produk penilaian manusia untuk menciptakan kondisi yang melindungi dan memajukan martabat manusia serta untuk memungkinkan manusia menjalani kehidupan yang wajar sesuai dengan martabatnya.<sup>21</sup>

**Philipus M. Hadjon** berpendapat bahwa prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah.<sup>22</sup> Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali, dapat ditemukan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945), untuk itu setiap produk yang dihasilkan oleh legislatif harus senantiasa mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua orang, bahkan harus mampu menangkap aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang berkembang di masyarakat. Hal tersebut dapat dilihat dari ketentuan yang mengatur tentang adanya persamaan kedudukan hukum bagi setiap warga Negara. Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan

---

<sup>20</sup>*Ibid*, hlm. 54

<sup>21</sup>Rasjidi, Lili dan Sidharta, B. Arief, 1994, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, hlm. 64

<sup>22</sup>Hadjon, Philipus M. 1987, *Perlindungan Rakyat Bagi Rakyat di Indonesia (sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 38

ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>23</sup>

### c) Teori Keadilan

Di dalam keadilan terdapat aspek filosofis yaitu norma hukum, nilai, keadilan, moral, dan etika. Hukum sebagai pengemban nilai keadilan, nilai keadilan juga menjadi dasar dari hukum sebagai hukum. Keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Keadilan menjadi landasan moral hukum dan sekaligus tolak ukur sistem hukum positif dan tanpa keadilan, sebuah aturan tidak pantas menjadi hukum.<sup>24</sup>

Hukum tidak ada untuk diri dan keperluannya sendiri melainkan untuk manusia, khususnya kebahagiaan manusia. Hukum tidak memiliki tujuan dalam dirinya sendiri. Hukum adalah alat untuk menegakkan keadilan dan menciptakan kesejahteraan sosial. Tanpa keadilan sebagai tujuan ultimannya, hukum akan terperosok menjadi alat pembenar kesewenang-wenangan mayoritas atau pihak penguasa terhadap minoritas atau pihak yang dikuasai. Itulah sebabnya maka fungsi utama dari hukum pada akhirnya menegakkan keadilan.<sup>25</sup>

Dalam Islam, keadilan merupakan salah satu asas yang harus dijunjung. Allah sendiri mempunyai sifat Maha Adil (al-Adlu) yang harus dicontoh oleh hamba-Nya. Bagi kebanyakan manusia, keadilan sosial adalah sebuah cita-cita luhur. Bahkan setiap negara sering mencantumkan secara tegas tujuan berdirinya negara tersebut di antaranya untuk menegakkan keadilan. Banyak ditemukan

---

<sup>23</sup>Penjelasan peneliti, aturan hukum untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabat sesuai dengan hak dan kewajibannya secara proporsional (seimbang), karena mengkonsep Hak Asasi Manusia lebih tinggi dari pada hukum, sebab hukum dicipta oleh manusia sedangkan HAM diciptakan oleh Allah (Tuhan)

<sup>24</sup>Sakhiyatu Sova, *Tiga Nilai Dasar Hukum Menurut Gustav Radbruch*, <http://www.scribd.com/doc/170579596/Tiga-Nilai-Dasar-Hukum-Menurut-Gustav-Radbruch#scribd>, diakses pada tanggal 20 Januari 2021 pukul 20.00 WIB.

<sup>25</sup>*Ibid*, hlm. 3

perintah untuk menegakkan keadilan, karena Islam menghendaki agar setiap orang menikmati hak-haknya sebagai manusia dengan memperoleh pemenuhan kebutuhan-kebutuhan dasarnya yakni terjaminnya keselamatan agamanya, keselamatan dirinya (jiwa, raga, dan kehormatannya), keselamatan akalunya, keselamatan harta bendanya, dan keselamatan nasab keturunannya. Sarana pokok yang menjamin terlaksananya hal-hal tersebut adalah tegaknya keadilan (*al-adl*) di dalam tatanan kehidupan masyarakat.<sup>26</sup> Asas-asas menegakkan keadilan dalam Islam:

1. Kebebasan jiwa yang mutlak. Islam menjamin kebebasan jiwa dengan kebebasan penuh, yang tidak hanya pada segi maknawi atau segi ekonominya semata melainkan ditujukan pada dua segi itu secara keseluruhan. Islam membebaskan jiwa dari bentuk perbudakan, berupa kultus individu dan ketakutan terhadap kehidupan, rezeki dan kedudukan. Orang yang dihormati adalah orang yang bertakwa, orang-orang yang “beriman dan beramal saleh”.
2. Persamaan kemanusiaan yang sempurna. Dalam Islam tidak ada kemuliaan bagi orang yang berasal dari kaum bangsawan berdarah biru dibanding dengan orang biasa. Islam datang untuk menyatakan kesatuan jenis manusia, baik asal maupun tempat berpulangnya, hak dan kewajibannya di hadapan undang-undang dan di hadapan Allah.<sup>27</sup>

Al-Qur`an, memerintahkan agar menegakkan keadilan kepada para Rasul, yang terdapat pada surat al-Hadid (57) ayat 25:

لَقَدْ أَرْسَلْنَا رُسُلَنَا بِالْبَيِّنَاتِ وَأَنْزَلْنَا مَعَهُمُ الْكِتَابَ وَالْمِيزَانَ

---

<sup>26</sup>Hafidhuddin, Didin, 2006, *Agar Layar Tetap Berkembang: Upaya Menyelamatkan Umat*, Gema Insani Press, Jakarta, hlm. 249

<sup>27</sup>Hidayat, Nuim., Quthb, Sayyid, 2005, *Biografi dan Kejernihan Pemikirannya*, Gema Insani Press, Jakarta, Cet. I, hlm. 34

وَأَنْزَلْنَا الْحَدِيدَ فِيهِ بَأْسٌ شَدِيدٌ ۖ لِيَقُومَ النَّاسُ بِالْقِسْطِ  
وَمَنْفَعٍ لِلنَّاسِ وَلِيَعْلَمَ اللَّهُ مَنْ يَنْصُرُهُ وَرُسُلَهُ بِالْغَيْبِ ۗ إِنَّ  
اللَّهَ قَوِيٌّ عَزِيزٌ

Artinya:

Sesungguhnya Kami telah mengutus rasul-rasul Kami dengan membawa bukti-bukti yang nyata dan telah Kami turunkan bersama mereka Al Kitab dan neraca (keadilan) supaya manusia dapat melaksanakan keadilan. Dan Kami ciptakan besi yang padanya terdapat kekuatan yang hebat dan berbagai manfaat bagi manusia, (supaya mereka mempergunakan besi itu) dan supaya Allah mengetahui siapa yang menolong (agama)Nya dan rasul-rasul-Nya padahal Allah tidak dilihatnya. Sesungguhnya Allah Maha Kuat lagi Maha Perkasa. (Q.S. Al-Hadid [57]: 25)

Allah SWT juga memerintahkan orang-orang mukmin untuk menegakkan keadilan, dan termasuk ke dalam amal shalih serta orang mukmin yang menegakkan keadilan dapat dikategorikan sebagai orang yang telah berupaya meningkatkan kualitas ketakwaan dirinya.

#### **H. Keaslian Tulisan dengan Penelitian Terdahulu**

Fakta menunjukkan bahwa cukup banyak hasil penelitian yang berkaitan dengan obyek penelitian baik dalam bentuk laporan, skripsi, tesis maupun disertasi. Namun khusus untuk penelitian hukum, dengan keterbatasan kemampuan penulis untuk menelusuri hasil-hasil penelitian di bidang hukum, ada beberapa penelitian tentang Perlindungan Hukum terhadap pemegang Sertifikat Hak atas Tanah dalam hal adanya pemblokiran. Perbedaan penelitian yang diusulkan oleh penulis dengan kedua penelitian yang disebutkan tadi, dapat diperjelas dengan tabel matriks perbandingan berikut ini:

No	Judul Tesis, Penulis dan Tahun	Bentuk Tulisan	Universitas	Kebaruan
1	Pemblokiran Buku Tanah Yang Dilakukan Oleh Pihak Pembeli Berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli, Filzah Aziza Ibrahim, 2018	Tesis	Universitas Diponegoro Semarang	Tesis ini akan mengkaji dan menganalisis mengenai Sertifikat sebagai Alat bukti Hak, kekuatan hukumnya masih dapat di blokir oleh Pihak ketiga, perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, Penanganan Kasus Pemblokiran Sertifikat Hak atas Tanah di Kabupaten Banjarnegara dan Kendala dan penyelesaian Pemegang Hak atas Tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.
2	Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah, Yang Telah Diterbitkan Sertifikatnya Atas Nama Pihak Lain (Studi Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1.022 Di Kecamatan Tarutung Kabupaten Tapanuli Utara), Kiki Ratna Patricia Siregar, 2014	Tesis	Universitas Sumatera Utara Medan	Tesis ini akan mengkaji dan menganalisis mengenai Sertifikat sebagai Alat bukti Hak, kekuatan hukumnya masih dapat di blokir oleh Pihak ketiga, perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, Penanganan Kasus Pemblokiran Sertifikat Hak atas Tanah di Kabupaten Banjarnegara dan Kendala dan penyelesaian Pemegang Hak atas Tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.

3	<p>Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Pemblokiran Sertifikat Hak Milik, Fega Maharani, 2018</p>	Tesis	Universitas Islam Indonesia Yogyakarta	<p>Tesis ini akan mengkaji dan menganalisis mengenai Sertifikat sebagai Alat bukti Hak, kekuatan hukumnya masih dapat di blokir oleh Pihak ketiga, perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, Penanganan Kasus Pemblokiran Sertifikat Hak atas Tanah di Kabupaten Banjarnegara dan Kendala dan penyelesaian Pemegang Hak atas Tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.</p>
4	<p>Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Adanya Pemblokiran Sertifikat Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, Edi Mulyanto, 2020</p>	Tesis	Universitas Islam Sultan Agung Semarang	<p>Tesis ini mengkaji dan menganalisis mengenai Sertifikat sebagai Alat bukti Hak, kekuatan hukumnya masih dapat di blokir oleh Pihak ketiga, perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, Penanganan Kasus Pemblokiran Sertifikat Hak atas Tanah di Kabupaten Banjarnegara dan Kendala dan penyelesaian Pemegang Hak atas Tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.</p>

## I. Metode Penelitian

Penelitian adalah sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>28</sup> Dalam suatu penulisan hukum harus dilakukan dengan metode yang tepat guna membantu penulis untuk menemukan, merumuskan, menganalisa dan memecahkan masalah-masalah tertentu untuk mengungkapkan kebenaran ilmiah. Dalam hal melakukan penelitian, agar diperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, maka diperlukan adanya metode penelitian. Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah. Sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia. Maka metode penelitian dapat diartikan sebagai prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>29</sup> Penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut:

### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah *yuridis sosiologis*. Pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam system kehidupan yang nyata. Pendekatan yuridis sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya yaitu mengetahui gambaran secara kualitatif perlindungan hukum

---

<sup>28</sup>Soekanto, Soerjono, dan Mamudji, Sri, 1985, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Press, Jakarta, hlm.1

<sup>29</sup>Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 6.

terhadap pemegang Sertifikat Hak atas Tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis. Deskriptif analitis yaitu penelitian yang bermaksud untuk memberikan gambaran mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian tertentu untuk mengambil kesimpulan secara umum dari objek masalahnya.<sup>30</sup> Sehubungan dengan hal tersebut maka penulis akan meneliti permasalahan-permasalahan terkait model pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara serta perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara dan kemudian melakukan pembahasan berdasarkan ketentuan dan teori untuk memperoleh jawaban atas permasalahan tersebut.

## **3. Sumber dan Jenis Data**

Sumber data penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder.

### **a. Data Primer**

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan nara sumber tentang objek yang diteliti.<sup>31</sup>

### **b. Data sekunder**

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan.<sup>32</sup> Data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tersier yakni

---

<sup>30</sup>Soekanto, Soerjono, *Op.Cit*, hlm. 10

<sup>31</sup>*Ibid*, hlm. 19

<sup>32</sup>*Ibid*, hlm. 88

bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.<sup>33</sup> Pada penelitian ini data sekunder terdiri atas berbagai bahan Hukum baik primer, sekunder dan tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum.

Bahan hukum primer yang digunakan, adalah:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT;
- 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir Dan Sita;
- 6) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang berhubungan dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer yang meliputi buku-buku referensi atau literature, makalah, laporan hasil penelitian, artikel jurnal hukum, surat kabar, arsip dan dokumen serta bahan-bahan pustaka lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

---

<sup>33</sup>*Ibid*, hlm. 52

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>34</sup>

Bahan hukum tersier meliputi biografi, ensiklopedia hukum, kamus ilmu hukum, indeks komulatif dan lain-lain.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

a. Data Primer

Data primer untuk pengumpulan datanya dilakukan dengan studi lapangan, yaitu dengan menemui narasumber untuk melakukan wawancara. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.<sup>35</sup> Wawancara dalam penelitian dilakukan dengan cara bebas terpimpin, yaitu dengan terlebih dahulu mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi wawancara yang berlangsung.

Penulis memilih teknik wawancara ini dengan beberapa pertimbangan, bahwa teknik ini ternyata memberikan beberapa keuntungan, antara lain:

- 1) Dengan memperoleh informasi langsung dari objeknya diharapkan akan memperoleh suatu tingkat ketelitian yang relatif tinggi.

---

<sup>34</sup>Soekanto, Soerjono,, *Op.Cit.* hlm. 52

<sup>35</sup>Cholid dan Achmadi, Abu, 2007, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 83

2) Keterangan yang didapatkan tidak semata-mata dari hal-hal yang bersumber dari pertanyaan-pertanyaan yang telah disiapkan akan tetapi dari perkembangan tanya jawab.

Ada kesempatan untuk mengecek jawaban secara langsung dan bersifat pribadi.<sup>36</sup>

Teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tatap muka dan tanya jawab langsung antara peneliti dan narasumber. Wawancara ini dilakukan dengan narasumber yaitu:

- 1) Dajah Mohammad Hidajat, selaku Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.
- 2) Arif Sedyadi selaku Kepala Subseksi Pemeliharaan Data Hak atas Tanah dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara yang dilakukan secara bebas dipimpin dengan melakukan Tanya jawab dengan narasumber yang telah ditentukan.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dan dikumpulkan dengan menggunakan metode studi kepustakaan, yaitu dengan membaca, mempelajari, memahami, mengkaji dan menganalisis Peraturan Perundang-undangan, buku-buku referensi dan bahan-bahan kepustakaan lainnya yang berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti.

## 5. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi kepustakaan pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara kualitatif. Analisis

---

<sup>36</sup>Subagyo, P. Joko, 2006, *Metode penelitian Dalam Teoridan Praktek*, Cetakan Kelima, Rineka Cipta, Jakarta, 2006, hlm. 88.

kualitatif yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik simpulan secara Induktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.<sup>37</sup>

Dalam penarikan simpulan, penulis menggunakan metode Induktif. Penalaran induktif adalah suatu proses berpikir yang berupa penarikan simpulan yang umum atau dasar pengetahuan tentang hal-hal yang khusus.<sup>38</sup> Data yang terkumpul dalam menyelesaikan rumusan masalah mengenai Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Adanya Pemblokiran Sertifikat Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara , selanjutnya, semua data tersebut dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, kemudian ditarik kesimpulan dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.

Analisa data ini adalah untuk memperoleh pandangan-pandangan baru tentang permasalahan-permasalahan yang ada khususnya terkait perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan. Selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

## **J. Sistematika Penulisan**

Penulisan hasil penelitian ini disusun dalam (4) empat bab dimana masing-masing bab mempunyai isi dan uraian sendiri-sendiri, namun antara bab yang satu dan bab yang lainnya masih ada hubungan dan saling mendukung. Gambaran yang

---

<sup>37</sup>*Ibid.* hlm. 10

<sup>38</sup>Jujun, S. Suriasumantri, 2007, *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, Pusataka Sinar Harapan, Jakarta, hlm. 15

jelas mengenai isi dari tesis ini akan diuraikan dalam sistematika berikut ini:

## BAB I : PENDAHULUAN

Berisi tentang uraian latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, konsep berfikir/alur pikir, kerangka teoritik, keaslian tulisan dengan penelitian terdahulu, metode penelitian serta sistematika penulisan.

## BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Berisi uraian tentang perlindungan hukum, meliputi pengertian perlindungan hukum, sertifikat hak atas tanah, meliputi pengertian sertifikat, penerbitan sertifikat, sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, pemblokiran sertifikat, meliputi pengertian pemblokiran, pemblokiran berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemblokiran sertifikat berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Kantor Pertanahan.

## BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai Alasan Sertifikat Hak atas Tanah dilakukan Pemblokiran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, penanganan

kasus pemblikiran Sertifikat Hak atas Tanah di Kabupaten Banjarnegara serta kendala dan penyelesaian Pemegang Hak atas Tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.

#### BAB IV : PENUTUP

Berisi kesimpulan dan saran.

Daftar Pustaka

Lampiran

