

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah negara hukum hal ini tercantum dalam pasal 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Sehingga segala peraturan yang ada dalam masyarakat harus sesuai dengan hukum yang berlaku, tidak terkecuali tentang kepemilikan Hak Atas Tanah. Hukum pertanahan di Indonesia masih menganut hukum adat. Setiap daerah memiliki kebijakan dan peraturan masing-masing sehingga permasalahan tanah di Indonesia semakin kompleks dan beragam serta menimbulkan multitafsir sehingga butuh peraturan yang bersifat menyeluruh sebagai acuan dalam menjalankan peraturan pertanahan Indonesia.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria menjadi titik balik peraturan tanah di Indonesia. UUPA ini dibentuk berdasarkan ketentuan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menentukan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Sebelum dibentuk Undang-Undang ini, masyarakat Indonesia masih tunduk kepada hukum Eropa dan hukum adat bagi kaum pribumi yang sejatinya tidak memberikan kepastian hukum dan hak bagi pribumi, untuk itu pemerintah Indonesia melakukan kodifikasi unifikasi Hukum Agraria yang beraku di Indonesia.

Hukum Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria) ini dibentuk dengan tujuan utama :

- “1 Meletakkan dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama untuk rakyat tani dalam rangka menciptakan masyarakat adil dan makmur.
- 2 Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesedehanaan dalam hukum tanah nasional
- 3 Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat”¹

Dapat dilihat Dalam UUPA ini hal mendasar yang diatur adalah tentang kepastian hukum dari pendaftaran tanah. Dalam pasal 19 juga menyebutkan bahwa : “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”².

Selain UUPA Peraturan Pendaftaran tanah juga diatur dalam Peraturan Pemerintah no 24 Tahun 1997 tentang pendaftara tanah. Dengan diadakan pendaftaran tanah ini pemerintah berharap akan adanya kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dan meminimalisir adanya sengketa. Dalam UUPA pasal 16 ayat (1) jenis jenis hak atas tanah adalah sebagai berikut :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha

¹ M.Arba , *Hukum Agraria Indoesia*, Sinar Grafika ,Jakarta ,2017,hal 57

² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok –Pokok Agraria* Pasal 19

- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang bukan termasuk dalam hak-hak yang sifatnya sementara sebagai hak yang disebutkan dalam pasal 53 UUPA .

Adapun yang di maksud dalam pasal 53 UUPA adalah Hak Atas Tanah yang sifatnya sementara yaitu:

- a. Hak Gadai
- b. Hak Usaha Bagi Hasil
- c. Hak Menumpang
- d. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak- hak atas tanah yang sudah didaftarkan tersebut telah memiliki kepastian hukum dan dapat dialihkan ataupun beralih. Pengertian peralihan hak atas tanah adalah beralihnya hak atas tanah yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang lama kepada pemegang hak atas tanah yang baru. Peralihan ini dapat terjadi karena pewarisan, jual- beli, hibah dan lelang. Dalam urusan penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah yang berperan adalah Kementrian Agraria dan Tata

Ruang/BPN, Kepala Kantor Pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Panitia Ajudikasi.

Namun dalam pelaksanaan pendaftaran maupun peralihan hak atas tanah masih dapat terjadi sengketa hak-hak atas tanah yang terjadi di masyarakat. Hal inilah yang mendasari adanya permohonan pemblokiran atas Sertifikat Hak Atas Tanah yang di lakukan di kantor pertanahan sebagai salah satu upaya administratif untuk mengantisipasi agar Sertifikat Hak Atas Tanah Tersebut tidak dapat dilakukan perbuatan hukum.

Permohonan pemblokiran hak atas tanah tersebut dapat dilakukan oleh orang perorangan, Badan Hukum dan pihak Pengadilan. Dalam permohonan pemblokiran pemohon harus mencantumkan alasan yang jelas dan para pihak harus bersedia dilaksanakan pemeriksaan atas permohonan yang di ajukan.

Dengan di lakukan pemblokiran akan berakibat pada pemegang hak atas tanah yang tidak dapat bertindak bebas atas tanah yang dimilikinya sekalipun sudah bersertifikat hak milik selama 30 hari sejak dicatatkan blokir atas tanah tersebut, pemegang hak tidak dapat melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang dimilikinya, ketentuan tersebut sesuai dengan yang disebutkan dalam pasal 13 Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.13 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

Sebagai langkah administratif, pemblokiran dapat menjadi salah satu alternatif yang sangat baik untuk mencegah adanya peralihan hak ataupun pembebanan hak, namun dengan adanya ketentuan jangka waktu yang hanya 30 hari dirasa akan merugikan pihak pemegang hak apabila setelah selesai batas waktu pemblokiran tersebut sengketa yang terjadi masih berlangsung dan belum ada penetapan maupun putusan. Karena dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN No .13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita perpanjangan pemblokiran hanya dapat dilakukan karena adanya perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan. Setelah jangka waktu 30 hari selesai dan tidak ada perpanjangan berupa putusan ataupun penetapan dari pengadilan maka blokir hapus demi hukum.

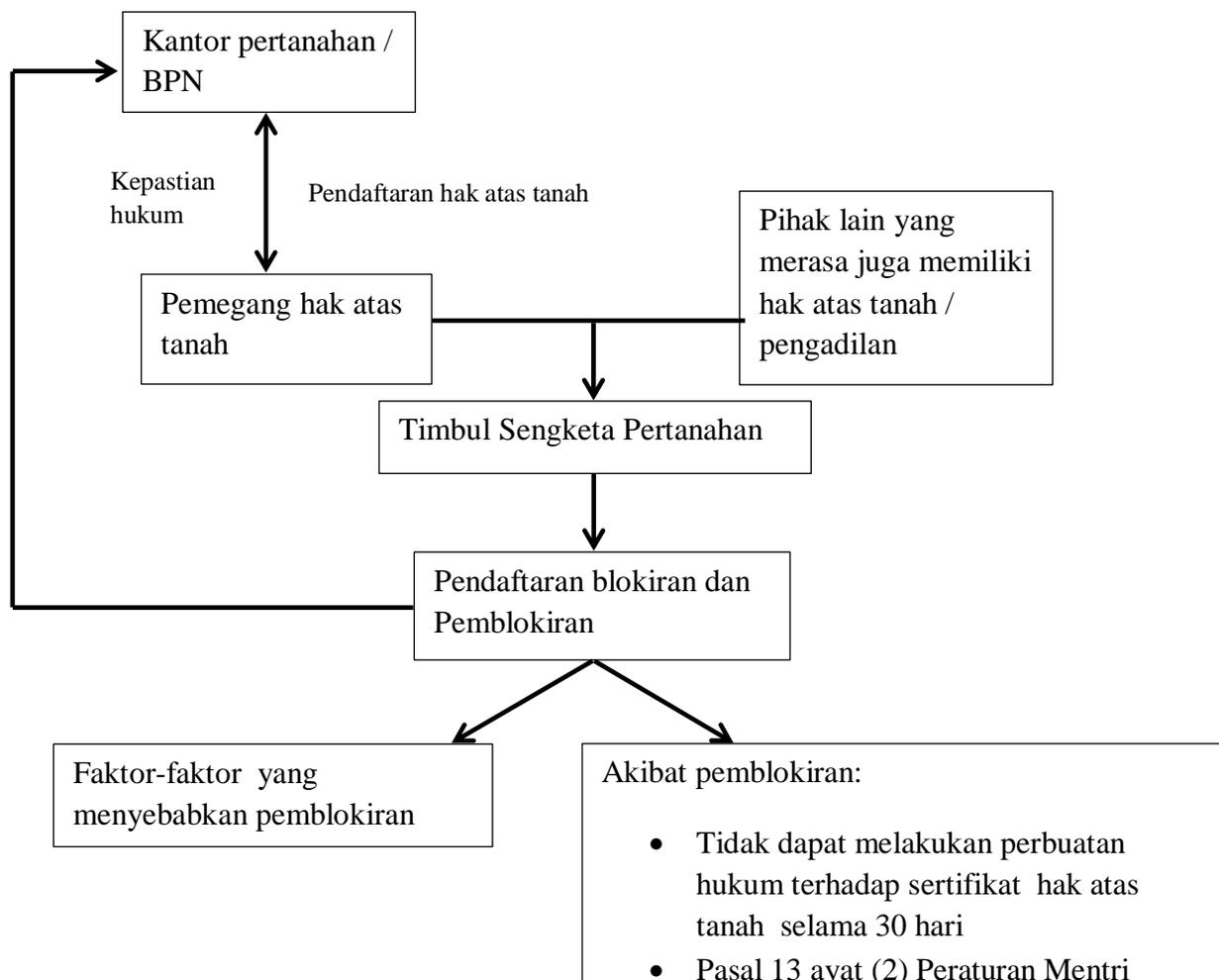
Maka dari itu penulis ingin meneliti apakah faktor-faktor pemblokiran tanah serta kedudukan pemegang hak atas tanah saat dilaksanakan pemblokiran sertifikat Hak Atas Tanah dan setelah jangka waktu 30 hari pemblokiran habis namun sengketa belum selesai. Berdasarkan dengan uraian di atas maka penulis ingin meneliti permasalahan tersebut dalam judul skripsi **Kedudukan Pemegang Hak Terhadap Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan di Kota Semarang**

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat disimpulkan permasalahan yang timbul dalam penelitian ini adalah :

1. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah ?
2. Bagaimana kedudukan Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah saat dilakukan pemblokiran dan saat jangka waktu 30 hari pemblokiran habis namun sengketa belum selesai?

1.3 Kerangka Pemikiran





Kedudukan Pemegang Hak atas Tanah saat dilakukan pemblokiran dan Setelah 30 Hari namun sengketa belum selesai

Keterangan Kerangka Pemikiran

- Pemegang hak melakukan pendaftaran ke kantor pertanahan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria *jo* Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan melakukan pendaftaran tanah pemegang hak memiliki kepatian hukum terhadap sertifikat hak atas tanah yang dimilikinya
- Hak atas tanah dapat dialihkan maupun beralih, namun dalam praktiknya masih timbul permasalahan pertanahan dengan Pihak lain.

- Sebagai langkah administratif pemegang hak atas tanah, pengadilan dan/atau pihak yang merasa memiliki hak atas tanah dan dapat membuktikkannya dapat mengajukan permohonan pemblokiran terhadap sertifikat hak atas tanah yang sedang di sengketakan.
- Akibat dari pemblokiran adalah sertifikat hak atas tanah tidak dapat dilakukan perbuatan hukum seperti peralihan hak dan pembebanan hak selama 30 hari dan dapat di perpanjang hanya dengan perintah pengadilan berupa penetapan dan/atau putusan Pasal 13 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN No .13 Tahun 2017 . Selain itu pemegang hak tidak memiliki kepastian hukum
- Menimbulkan rumusan masalah tentang apa saja faktor-faktor penyebab pemblokiran dan bagaimana kedudukan pemegang hak saat dilakukan pemblokiran dan setelah 30 hari namun sengketa belum selesai.

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah

- Untuk mengetahui apa saja faktor-faktor pemblokiran dan bagaiman kedudukan hukum bagi pemegang hak atas tanah terhadap Pemblokiran sertifikat hak atas tanah saat pemblokiran maupun setelah 30 hari batas waktu pemblokiran habis.

- Untuk menambah wawasan mengenai perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah yang sudah memiliki kepastian hukum.
- Untuk memenuhi syarat Akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Stikubank Semarang

1.5 Manfaat penelitian

Selain tujuan penelitian yang disebutkan diatas, terdapat juga manfaat yang akan dicapai dari penelitian ini, diantaranya adalah :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Dapat menambah pengetahuan dan wawasan dalam penerapan ilmu hukum perdata yang telah didapat selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Stikubank Semarang.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk pengembangan ilmu hukum khususnya hukum Pertanahan di Indonesia sehingga dapat memberikan dampak positif dalam pengembangan hukum itu sendiri.
 - c. Sebagai referensi dalam penelitian hukum selanjutnya.
2. Manfaat Praktis
 - a. Untuk mengembangkan pola pikir dan mengetahui kemampuan penulis untuk menerapkan ilmu yang diperoleh.
 - b. Menjadi masukan bagi kalangan pembaca baik praktisi maupun akademisi yang diharapkan dapat membantu terkait masalah-masalah

pertanahan di Indonesia khususnya masalah Pemblokiran tanah di Indonesia.

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran secara garis besar mengenai penyusunan skripsi ini maka penulis sertakan sistematika penulisan skripsi ini yang disusun menjadi 3 (tiga) bagian yaitu :

Bagian awal

Pada bagian awal berisi halaman judul, halaman pernyataan dan persetujuan kesiapan skripsi, halaman pengesahan, motto dan persembahan, abstrak, Kata Pengantar, daftar isi, daftar table dan daftar gambar.

Bagian isi

Pada bagian kedua adalah bagian isi dari skripsi yang terdiri dari lima bab yaitu:

BAB I : Pendahuluan

Dalam bab ini menguraikan mengenai tentang latar belakang masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, kerangka pemikiran, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini berisi Tinjauan Umum mengenai Pendaftaran tanah mulai dari pengertian pendaftaran hak atas tanah, macam-macam hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah, Sengketa

pertanahan yang terdiri dari pengertian sengketa pertanahan dan penyebab sengketa pertanahan serta Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN selaku Instansi Penyelenggaraan urusan pertanahan.

Dalam bab ini juga berisi Tinjauan Khusus tentang sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan pemblokiran mulai dari pengertian, pemohon, persyaratan mengajukan blokir hingga jangka waktu dan hapusnya catatan blokir.

Bab III : Metode Penelitian

Dalam bab ini diuraikan mengenai tipe penelitian, spesifikasi penelitian, tempat penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, metode penyajian data dan metode analisis data.

Bab IV : Hasil Penelitian dan Analisis Data

Dalam bab ini diuraikan tentang hasil penelitian dan analisis yang meliputi faktor-faktor terjadinya pemblokir terhadap sertifikat hak atas tanah serta bagaimana kedudukan Pemegang sertifikat hak atas tanah saat di lakukan pemblokian dan saat jangka waktu 30 hari pemblokiran habis namun sengketa belum selesai.

Bab V : Penutup

Dalam bab ini diuraikan tentang kesimpulan hasil penelitian yang telah dianalisisi dan saran-saran dari hasil penelitian tersebut.

Bagian akhir

Pada bagian ketiga adalah bagian akhir yang memuat tentang daftar pustaka dan lampiran-lampiran