

`BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah yang dikarunia Tuhan YME (Yang Maha Esa) adalah SDA (Sumber Daya Alam) yang dibutuhkan manusia agar terpenuhi kehidupannya, antar lain untuk perkebunan, pertanian, hunian atau perumahan, serta untuk keegiatan usaha, contohnya ialah industri, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.¹

Di Indonesia persoalan SDA yang diatur batang tubuh UUD (Undang-Undang Dasar) Pasal 33 ayat (3) 1945 yang berbunyi “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

(Boedi Harsono) menerangkan arti pendaftaran tanah ialah sistem pengolahan yang untuk mengumpulkan dan menyajikan database tertentu terkait bidang-bidang atau tanah-tanah yang beraada di wilayah.²

Berlakunya UUPA pokok-pokok penyampaian yaitu untuk menaruhkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria. Untuk mewujudkan semua rakyat yang jujur dan damai ialah memastikan ketentuan ketentuan yang sederhana untuk memberikan kepastian hukum

¹Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia(KPG), Jakarta, 2012. Hlm 4

² Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I*, (Jakarta; PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995), hal 80.

terkait hak-hak atas tanah bagi masyarakat. Kepastian hukum bagi hak milik atas tanah dari UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) menyebutkan, hanya dapat diperoleh melalui prosedur pendaftaran tanah (dimana sebagian pihak menyebutnya sebagai proses "pensertipikatan tanah").³

Dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 D Ayat (1) disebutkan bahwa "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum". Ketentuan ini berlaku juga dalam bidang pertanahan.

Oleh karena itu dalam pernyataannya disahkan, serta dikeluarkannya PP (Peraturan Pemerintah) No. 24 Th. 1997 tentang "Pendaftaran Tanah", dalam Pasal 32 menyebutkan:

1. Sertifikat ialah surat tanda bukti hak yang terkait data fisik dan data yuridisnya berlaku sebagai pembuktian yang kuat. Yang terdapat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;
- 2.
3. Suatu bidang tanah sudah disertipikatkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya,

³ Badan Pertanahan Nasional, *Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta Biro Hukum dan Humas BPN, 2005), hal 4.

maka pihak lain yang merasa mempunyai hak tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat.⁴

Sertifikat ialah 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,⁵.

Moch. Isnaini menjelaskan bahwa sertifikat hak atas tanah tidak satu-satunya alat bukti yang bersifat wajib, Tetapi alat bukti awal yang setiap saat dapat digugurkan pihak lain yang terbukti memang lebih berwenang.⁶

Permohonan pemblokiran dan sita dapat dilakukan terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut yaitu:

1. Pihak pengadilan

gugatan yang masuk dipengadilan.

2. Panitia Pengurus Piutang Negara

3. Pembeli/buyer.

4. Ahli waris

melakukan permohonan blokir.

5. Pemilik hak atas tanah

⁴ A.P. Parlindungan, Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria, Bandung: Mandar Maju, 2008

⁵ Mhd. Yamin lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 2010), hal. 112

⁶ Moch. Isnaini, *Benda Terdaftar Dalam Konstelasi Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum, Nomor 13 Volume 7 Tanggal 7 April 2000, hal. 56

karena sertifikat hak atas tanah hilang.

Maka itu masih ada terjadinya sengketa-sengketa hak-hak atas tanah di tengah-tengah masyarakat. Walaupun bisa mendapat pengakuan dalam UUPA (Undang-Undang Poko-Pokok Agraria, sertifikat belum menjamin kepastian hukum pemiliknya karena peraturannya memberi dalam sertipikat secara keperdataan ke Pengadilan Umum, atau menggugat BPN/ Pertanahan, PTUN (Pengadilan Tata Usaha Negara). yang mengakibatkan terjadinya pemblokiran sertipikat hak atas tanah.

Penjelasan Peraturan Pemerintah agrarian kepala badan pertanahan nasional republik Indonesia nomor 7 tahun 2019 tentang pendaftaran tanah perubahanh kedua atas peraturan menteri Negara nomor 3 tahun 1997,disebutkan bahwa dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan PP Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa system.

Penjelasan tersebut terhadap sita yang menyebabkan terjadinya blokir terhadap hak atas tanah itu, apabila tidak dilanjutkan ke Pengadilan, maka dalam jangka waktu paling sedikit 30 hari pihak bersangkutan dapat

melakukan pencabutan sita atas permohonan sendiri kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan bukti dalam bentuk akta perdamaian para pihak bersengketa..

Pemblokiran dan penyitaan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan memberikan akibat hukum terhadap hak atas tanah tersebut, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997. Sertipikat hak atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan sebelum membuat akta peralihan hak atas tanah.

Persoalan ini diselesaikan dengan cara itikad baik seseorang. jalan keluar untuk memberikan solusi dan dalam kasus ini di perlakukan mediasi antara kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli dengan mencantumkan surat perjanjian jual beli di depan notaris dengan berkuatan hukum, Itikad baik dalam pengertian yang 450 Yustisia. Vol. 5 No. 2 Mei - Agustus 2016 Perlindungan Hukum sangat subjektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang, yaitu yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas mendasari penulis untuk melakukan penelitian dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENJUAL ATAS PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT TANAH DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KOTA SEMARANG”**.

1.2 Pembatasan Masalah

Penulis melakukan pembatasan masalah agar dapat memahami seperti yang diharapkan. Menjaga uraian Permasalahan sehingga tidak hilang karena ruang lingkup yang terlalu luas. Oleh karena itu penulis berharap juga dengan timbulnya pembatasan masalah ini maka sipenulis dapat memanfaatkan waktu dengan maksimal, anggaran biaya, serta kemamouan ilmu pengetahuannya (penulis) yang secara tepat dan cepat, sehingga penulisan skripsi harus membahas mengenai tinjauan hukum dan issue kasus,diantaranya sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum bagi penjual atas pemblokiran sertifikat tanah.
2. Obyek penelitian ini adalah pemblokiran sertifikat tanah dalam proses peralihan hak atas tanah di Kanwil Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang.

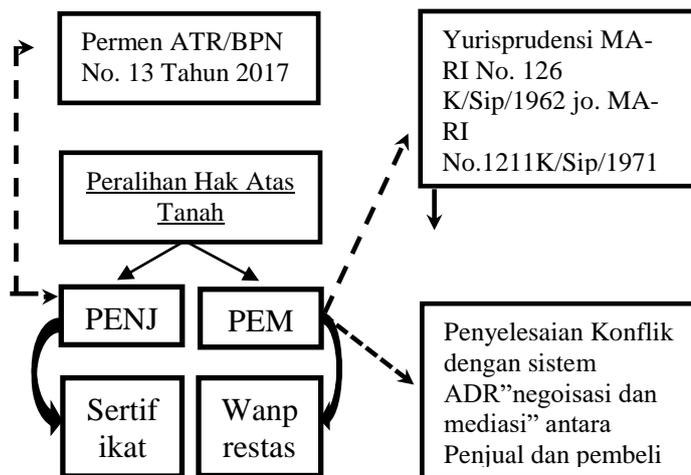
1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan hal tersebut di atas , dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Perlindungan Hukum bagi penjual atas pemblokiran sertifikat tanah dalam proses peralihan hak atas tanah di Kota Semarang.

2. Bagaimana penyelesaian pemblokiran sertifikat tanah dalam peralihan hak atas tanah di Kota Semarang.

1.4 Kerangka Pemikiran



Keterangan gambar

Permen No 13 Th. 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita tanah Perlindungan hukum kepada penjual atas peralihan hak tanah, dengan melakukan blokir nomor sertifikat tanah atau pemblokiran nomor pada sertifikat. Karena adanya peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli. Penjual sebagai Hak Milik sertifikat sedangkan pembeli didalam kasus ini terjadi konflik tanah, sengketa tanah serta wanprestasi dalam perjanjian. mengetahui bahwa pembeli melakukan wanprestasi dengan melarikan sertifikat tanah karena belum adanya transaksi pembayaran, tetapi sertifikat tanah sudah ada di tangan pembeli, karena modal

kepercayaan. Cara penyelesaian sengketa tanah adalah adanya itikad baik dari pembeli yang diatur dalam Yurisprudensi MA-RI No. 126 K/Sip/1962 jo. MA-RI No.1211K/Sip/1971“Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum”. Selanjutnya para pihak melakukan negoisasi dan mediasi yang bantu oleh advokat.Penyelesaian Pemblokiran sertifikat dengan cara buka blokir yang diatur dalam Pasal 15 Permen ATR/BPN No.13 Th.2017.

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan hal tersebut di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan perlindungan hukum bagi penjual atas pemblokiran sertifikat dalam proses peralihan hak atas tanah di Kota Semarang
2. Untuk menjelaskan penyelesaian atas pemblokiran sertifikat tanah dalam proses peralihan hak atas tanah di Kota Semarang.

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian dengan cara tinjauan khusus dan umum hasilnya akan memberikan manfaat teori dan praktis bagi penulis dan umum yaitu sebagai berikut:

1. Secara teori, Penelitian dengan cara tersebut akan memberikan ide positif pada perkembangan ilmu hukum di sektor pertanahan “sengketa pertanahan”. Dan daripada itu akan memperlebar sudut pandang umum dan penulis terkait manfaat keadilan perdata dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang bisa menjajikan.
2. Penelitian dengan cara tersebut dapat menjadikan saran,kritik guna pencetus UU (Undang-undang) di sektor pertanahan untuk melaksanakan UU (Undang Undang) dan Sistem Hukum untuk menurunkan kasus “sengketa pertanahan”. Disamping itu juga fungsinya ialah bahan informasi bagi Masyarakat umum dan penulis.
3. Sebagai syarat penulisan hukum untuk menyelesaikan studi S1 di Fakultas Hukum Universitas STIKUBANK Semarang

1.7 Sistematika Penulisan Hukum

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah mengenai perlindungan hukum bagi penjual atas pemblokiran sertifikat dalam proses peralihan hak atas tanah di Kota Semarang, perumusan masalah yang bertujuan mengarahkan isi agar jelas dan menjadi pedoman peneliti untuk menganalisa data dalam pembahasan, tujuan

penelitian, manfaat penelitian secara teoritis dan praktis, kerangka pemikiran, batasan penelitian dan sistematika.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan Umum bab ini menjelaskan tentang tanah, pertanahan, proses pendaftaran tanah, azas-azas pendaftaran tanah. Tinjauan khusus bab ini menjelaskan tentang Perlindungan Hukum bagi penjual dan pembeli atas pemblokiran, sertifikat, blokir sertifikat serta asas-asas itikad baik dalam penyelesaian sengketa tanah.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan dan membahas tentang metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu metode normatif, sumber data, hasil wawancara data primer, data sekunder, metode pengumpulan data, metode penyajiannya.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Untuk bab empat yakni membahas terkait dengan isi hasil penelitian dan pembahasannya. dan menerangkan dan menjelaskan kesimpulan analisa data, obyek penelitian, wawancara terhadap pihak-pihak terkait.

BAB V PENUTUP

Dalam bab ini terbagi menjadi dua bagian yaitu simpulan dan saran supaya peneliti bisa memahami dan mengerti terkait judul skripsi yang ditulis.