

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT MENURUT PERMEN AGRARIA/KEPALA BPN RI NOMOR 13 TAHUN 2017 TENTANG TATA CARA BLOKIR DAN SITA

A. Hak Atas Tanah Yang Wajib Didaftarkan

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah (Harsono, 2016, p. 283).

Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.”

Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.”

Adapun hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) yang diatur dalam Pasal 16 UUPA, ialah :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna-Usaha;
3. Hak Guna-Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa;
6. Hak Membuka Tanah;
7. Hak Memungut-Hasil Hutan;
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Dalam UUPA mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftar hanyalah Hak Milik diatur dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 32, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 38, dan Hak Pakai diatur dalam Pasal 41, sedangkan Hak Sewa untuk Bangunan tidak wajib didaftar. Objek Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah meliputi:

1. Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, Hak milik adalah hak turuntemurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Yang dapat mempunyai Hak Milik, yaitu:

- a. Hanya Warga Negara Indonesia;
- b. Bank Pemerintah atau Badan Keagamaan dan Badan Sosial (Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan) (Santoso, 2010, p. 219).

2. Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Santoso, 2010, p. 225).

3. Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan- bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun. Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dari asal tanahnya, Hak Guna Bangunan dapat terjadi pada tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik (Santoso, 2010, p. 229).

4. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuanketentuan undang-undang ini. Yang dapat mempunyai Hak Pakai, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Departemen, lembaga pemerintah non-departemen, dan pemerintah daerah;
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial 5 Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- e. Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia;
- f. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan internasional (Santoso, 2010, p. 235).

Dalam Hak Pakai untuk jangka waktu ada yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan dan ada pula yang diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan.

B. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian Pendaftaran Tanah Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terusmenerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: “Pengukuran, Perpetaan dan Pembukuan Tanah, Pendaftaran dan Peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat (Lubis & Lubis, 2008, p. 15).

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahanlahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan.

Pendaftaran tanah dalam bahasa Latin disebut “*Capistratum*”, di Jerman dan Italia disebut “*Catastro*”, di Perancis disebut “*Cadastre*”, di Belanda dan

juga di Indonesia dengan istilah “*Kadastrale*” atau “*Kadaster*”. Maksud dari *Capistratum* atau Kadaster dari segi bahasa adalah register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah, sedangkan kadaster yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan (Lubis & Lubis, 2008, p. 18).

Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus-menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu (Harsono, 2016, p. 472).

Dari pengertian tersebut terdapat beberapa unsur yaitu antara lain:

- a. Adanya kewajiban bagi pemilik tanah untuk mendaftarkan tanah miliknya;
- b. Adanya kepastian hukum dan jaminan hukum terhadap pemegang tanah yang mendaftarkan tanahnya;
- c. Adanya lembaga penyelenggara tanah.

2. Pengaturan Pendaftaran Tanah

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104-TLNRI No. 2043. Undang-undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (Santoso, 2010, p. 1). UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan

kepastian hukum. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

a. Pasal 19 UUPA:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal 6 meliputi:
 - a. Pegukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas dan peralihan hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran yang dimaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

b. Pasal 23 UUPA:

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembenahannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang termaksud dalam Pasal 19.
 - (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebasan tersebut.
- c. Pasal 32 UUPA:
- (1) Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian pula setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
 - (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.
- d. Pasal 38 UUPA:
- (1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
 - (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 19 UUPA merupakan perintah untuk melakukan pendaftaran tanah yang ditujukan kepada pemerintah. Sedangkan pasal 23, 32, dan 38 UUPA

merupakan perintah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah yang ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan agar mereka memperoleh kepastian tentang hak mereka tersebut (Rahmatullah, 2022, p. 7).

Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud Pasal 19 ayat (1) sudah dibuat yaitu, Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tidak berlakunya lagi PP No. 10 Tahun 1961 dinyatakan dalam Pasal 65 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997 (Sutedi, 2014, p. 112).

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah ini merupakan peraturan lanjutan dari Pasal: 12, 23, 32 dan 38 UUPA, yang mengatur hal pendaftaran tanah secara terperinci dan disempurnakan lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 serta disusul dengan diundangkannya beberapa Peraturan Menteri Dalam Negeri sebagai peraturan pelaksanaannya.

3. Kegiatan dan Sistem Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 11 PP No. 24 Tahun 1997 Kegiatan pendaftaran tanah ada dua, yaitu :

- a. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:
1. Pendaftaran tanah secara sistematis Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan;
 2. Pendaftaran tanah secara sporadis Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.
- b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran , daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hari (Sangsun, 2007, p. 56). Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan kepada Kantor Pertanahan.

Sistem pendaftaran tanah memperlakukan mengenai apa yang didaftar, bentuk penyimpanan data penyajian data yuridisnya serta tanda bukti haknya. System pendaftaran tanah yang digunakan adalah system pendaftaran hak, sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP

Nomor 10 tahun 1961 bukan lagi system pendaftaran akta (Harsono, 2016, p. 477). Sistem pendaftaran hak adalah hak yang diciptakan serta perubahan-perubahan yang terjadi kemudian dan pejabat pendaftaran tanah bersifat aktif karena harus melakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang didaftarkan.

Sistem publikasi diperlukan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, dimana system publikasi dipergunakan untuk menjawab permasalahan sejauh manakah orang boleh mempercayai kebenaran data yang disajikan tersebut, sejauh manakah hukum melindungi kepentingan-kepentingan orang yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang haknya sudah didaftar (Harsono, 2016, p. 477).

Sistem publikasi tanah yang dianut oleh beberapa Negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah yaitu (Lestario, 2022, p. 6):

a. Sistem Publikasi Positif

Menurut sistem ini, sertifikat tanah yang diberikan itu adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Sehingga pendaftaran tanah adalah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak dapat dibantah, kendatipun ternyata ia ternyata bukanlah pemilik yang berhak atas tanah tersebut.

b. Sistem Publikasi Negatif

Menurut sistem ini bahwa segala apa yang tercantum dalam sertifikat tanah dianggap benar sampai tidak dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya di muka sidang pengadilan

4. Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak

Sertipikat tanah adalah dokumen formal yang memuat data yuridis dan data fisik yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian bagi seseorang atau badan hukum (*private* atau *public*) atas suatu bidang tanah yang dikuasai atau dimiliki dengan suatu hak atas tanah tertentu. Konstruksi hukum sertipikat hak atas tanah dan kekuatan pembuktiannya dapat dicermati dalam beberapa ketentuan perundangan. Didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2). Dari pasal tersebut memberikan gambaran bahwa prinsip negara akan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak terhadap hak atas tanah yang sudah terdaftar.

Berdasarkan ketentuan- ketentuan tersebut dapat dilihat Kekuatan Pembuktian Sertifikat, terdiri dari Sistem Positif yaitu suatu sertifikat tanah yang diberikan itu adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu – satunya tanda bukti hak atas tanah. Sedangkan Sistem Negatif adalah Menurut sistem negatif ini adalah segala apa yang tercantum didalam sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) dimuka sidang pengadilan. Sifat Pembuktian Sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

- a. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut (Santoso, 2013, p. 318).

Ketentuan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) merupakan penjabaran dari ketentuan pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Sutedi, 2014, p. 120). Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, yaitu sertifikat merupakan surat tanda bukti yang

mutlak (Santoso, 2010, p. 269). Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.

Ketentuan pasal 32 ayat (1) peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mempunyai kelemahan, yaitu Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat. Untuk menutupi kelemahan dalam ketentuan pasal tersebut, maka dibuatkanlah ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menyatakan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum, tanah diperoleh dengan itikad baik, tanah dikuasai secara nyata, dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

C. Pemblokiran Sertifikat

1. Pengertian Pemblokiran Sertifikat

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), blokir memiliki arti membekukan atau memberhentikan (Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2022, p. 159). Pasal 1 Ayat (6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2006 tentang Bantuan Timbal Balik Dalam Masalah Pidana menyebutkan bahwa pemblokiran dalam masalah pidana yaitu pembekuan sementara harta kekayaan untuk kepentingan penyidikan, penuntutan, atau pemeriksaan di sidang Pengadilan dengan tujuan untuk mencegah dialihkan atau dipindah tangankan agar orang tertentu atau semua orang tidak berurusan dengan harta kekayaan yang telah diperoleh, atau mungkin telah diperoleh dari dilakukannya tindak pidana tersebut.

2. Pemblokiran berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ada disinggung masalah pemeriksaan terhadap Sertifikat Hak atas Tanah. Meskipun secara tegas mengatur tentang pemeriksaan, akan tetapi dapat dipahami maksud dan tujuan dari diaturnya hal tersebut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu bahwa yang merupakan perbuatan tentang pemeriksaan terhadap sertifikat tersebut adalah diatur dalam Pasal 39 ayat huruf a, yang menyebutkan bahwa *PPAT* menolak untuk membuat Akta jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar

yang ada di Kantor Pertanahan, misalnya sertifikat tanah itu sedang dalam sita atau sedang dilakukan pemblokiran.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak dijelaskan secara rinci mengenai pemblokiran sertifikat akan tetapi, blokir secara tersirat dapat dilihat berdasarkan Pasal 30 ayat (1) huruf c, d dan e, yaitu:

- a. 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 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;
- b. 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; dan
- c. 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.

Sengketa yang dimaksud pada huruf c, d, dan e juga dapat mengenai data fisik maupun data yuridis. Dalam hal sengketa tersebut sudah diajukan ke Pengadilan dan ada perintah untuk status *quo* atau ada Putusan mengenai sita atas tanah itu, maka pencantuman nama pemegang hak dalam buku tanah ditangguhkan sampai jelas siapa yang berhak atas tanah tersebut, baik melalui putusan Pengadilan maupun berdasarkan cara damai. Perintah status *quo* yang dimaksud di sini haruslah resmi dan tertulis dan sesudah sidang pemeriksaan mengenai gugatan yang bersangkutan berjalan diperkuat dengan Putusan Peletakan Sita atas Tanah yang bersangkutan.

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 sertifikat 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 objek sengketa di Pengadilan”. Berdasarkan bunyi pasal tersebut atas suatu tanah yang menjadi objek 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.

D. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Yang Diblokir

1. Pengertian 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 (Glosarium, 2023, p. 1).

Perlindungan Hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, Perlindungan Hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada Subjek Hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis.

Perlindungan Hukum adalah Kepastian Hukum yang diperoleh Debitor berdasarkan Ketantuan Undang-undang untuk pemenuhan hak-haknya atas kesewenangan-wenangan penguasa. 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 Subjek Hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai Subjek Hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum (Kansil, 2015, p. 17).

Menurut Setiono, Perlindungan Hukum adalah 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 (Setiono, 2004, p. 3).

Menurut Muchsin, Perlindungan Hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan Hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

a. Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan Hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

2. Prinsip-prinsip perlindungan hukum

Prinsip Perlindungan Hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan Perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Aspek dominan dalam konsep barat tentang Hak Asasi Manusia menekankan eksistensi hak dan kebebasan yang melekat pada kodrat manusia dan statusnya sebagai individu, hak tersebut berada di atas negara dan di atas semua organisasi politik dan bersifat mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat. Karena konsep ini, maka sering kali dilontarkan kritik bahwa konsep Barat tentang Hak Asasi Manusia adalah konsep yang individualistik. Kemudian dengan masuknya hak-

hak sosial dan hak-hak ekonomi serta hak kultural, terdapat kecenderungan mulai melunturnya sifat individualistik dari konsep Barat.

Dalam merumuskan prinsip-prinsip Perlindungan Hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai Ideologi dan Falsafah Negara. Konsepsi Perlindungan Hukum bagi rakyat di Barat bersumber pada konsep-konsep *Rechtstaat* dan "*Rule of The Law*". Dengan menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila, prinsip Perlindungan Hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap Harkat dan Martabat Manusia yang bersumber pada Pancasila. Prinsip Perlindungan Hukum terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia karena menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan Perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah (Philipus, 1987, p. 38).

Buku tanah itu merupakan lembaran-lembaran daftar isian, yang berisi dan merupakan surat - surat bukti mengenai:

- a. Macam-macam hak atas tanah yang dibukukan;
- b. Subjek yang mempunyainya;
- c. Tanah mana yang dihaki (menunjuk pada surat ukurnya atau gambar situasinya); dan
- d. Hak-hak lain yang membebaninya.

Sedangkan surat ukur adalah salinan memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas maka yang terpenting surat ukur harus memuat:

- a. Nomor pendaftaran;
- b. Nomor dan Tahun surat ukur atau buku tanah;
- c. Nomor pajak jika mungkin;
- d. Uraian tentang letak tanah;
- e. Uraian tentang keadaan tanah; dan
- f. Luas tanah.

Hal-hal yang dapat dibuktikan dalam sertifikat hak atas tanah tersebut adalah:

- a. Jenis hak atas tanah;
- b. Pemegang hak;
- c. Keterangan fisik tentang tanah;
- d. Beban di atas tanah; dan
- e. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.

Jelaslah apabila seseorang memiliki sertifikat Hak atas Tanah akan merasa terjamin akan kepastian hak atas tanah yang dimilikinya sebab apabila terjadi pelanggaran atas tanah hak miliknya maka pemilik tanah dapat menuntut haknya kembali.

E. Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Yang Diblokir

1. Pengertian Kepastian Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah

Kepastian hukum (*legal certainty* atau *certain in law*) antara lain ditemukan dalam istilah “*certain*” yang di dalamnya juga menjelaskan tentang kepastian dalam hukum. Menurut Budiono Kusumohamidjojo, kepastian hukum merupakan syarat mutlak bagi negara hukum yang demokratis dan modern. Salah satu tujuan hukum, kepastian hukum, berarti penyelenggaraan peradilan yang konsisten (Ginting, 2010, p. 187).

Menurut Sudikno Mertokusumo, asas hukum adalah gagasan dasar yang bersifat umum, atau latar belakang pengaturan khusus yang termasuk dalam semua sistem hukum dalam peraturan hukum aktif dan keputusan peradilan. Dalam masalah pertanahan, masyarakat membutuhkan asas kepastian hukum yang digunakan untuk mengatur kepemilikan sebidang tanah. Asas Kepastian Hukum sendiri merupakan pernyataan kebenaran UUPA untuk menjamin kepastian hukum atas harta benda yang dimiliki secara sah (Ginting, 2010, p. 57).

2. Asas Kepastian Hukum

Proses pelaksanaan asas kepastian hukum memerlukan jaminan bahwa hukum harus ditegakkan dengan baik dan benar. Yang dimaksud dengan asas kepastian hukum (*Rechtmatigheid*) adalah asas dalam negara hukum yang mengatur ketentuan peraturan perundangundangan sebagai dasar bagi segala kebijakan dan segala tindakan di segala bidang. Lebih sederhananya, asas kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum harus ditegakkan sepenuhnya atau sebagaimana mestinya (Wijayanti, 2014, p. 216). Asas kepastian hukum mudah dipahami oleh masyarakat, karena tidak boleh ada norma hukum yang

bertentangan dengan asas kepastian hukum ini. Prinsip ini harus menghormati hak-hak yang diperoleh individu sebagai akibat dari keputusan badan atau pejabat eksekutif pemerintah.

Asas kepastian hukum memberikan hak kepada pemangku kepentingan untuk mengetahui apa yang mereka inginkan. Unsur ini berperan misalnya dalam memberikan surat kuasa yang wajar dan tidak mungkin dapat disimpulkan kewajiban-kewajiban apa yang dibebankan dari berbagai penafsiran yang dimaksudkan. Menurut Jan Michiel Ottor dalam bukunya Adrian Sutedi, beberapa prinsip harus ditekankan untuk mencapai kepastian hukum, yaitu (Hadisiswati, 2014, p. 121) :

- a. Adanya peraturan hukum yang jelas dan konsisten;
- b. Instansi pemerintah di bidang pertanahan secara konsisten, taat dan patuh menerapkan aturan hukum;
- c. Masyarakat harus menyesuaikan perilaku sehari-hari mereka dengan aturan hukum;
- d. Harus menjadi hakim yang independen, non-partisan dan menerapkan supremasi hukum secara konsisten dan menyeluruh dalam menyelesaikan kasus;
- e. Keputusan pengadilan tertentu harus dilaksanakan.

Asas kepastian hukum menjamin bahwa hukum harus ditegakkan secara utuh dan benar. Tujuan utama hukum adalah kepastian. Tanpa kepastian, hukum kehilangan identitas dan maknanya, dan tanpa identitas, hukum tidak lagi dijadikan pedoman bagi setiap orang untuk berlaku.

3. Kepastian Kepemilikan Hak atas Tanah

Dalam konteks asas kepastian hukum, umumnya lebih relevan dengan hukum perundang-undangan. Hukum tertulis lebih menjamin kepastian hukum daripada hukum tidak tertulis. Seperti halnya UUPA, UUPA memberikan kepastian hukum kepada pemilik harta untuk semua hak milik atas harta benda yang dimiliki. Berlawanan dengan sistem hukum kolonial, pendaftaran tanah dibuat semata-mata untuk tujuan kepastian hukum atas tanah yang tunduk dan tunduk pada peraturan hukum Barat, tetapi tunduk pada peraturan *common law*, Tanah yang memenuhinya, tanah yang dimaksudkan hanya untuk digunakan. manfaat dari proses pendaftaran retribusi.