

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Tanah merupakan bagian dari bumi yang berada pada lapisan teratas pada bumi atau berada di permukaan bumi. Selain itu, tanah juga merupakan salah satu bagian dari kebutuhan primer bagi manusia yaitu bagian dari papan atau tempat tinggal, sehingga ketika hendak memiliki tempat tinggal yang bersifat sementara atau permanen diperlukan sebidang tanah. Selain sebagai tempat tinggal tanah juga merupakan bagian atau komponen yang diperlukan dalam berbagai hal pada kegiatan kehidupan manusia, seperti tanah yang di atasnya dibangun sebagai jalan yang digunakan sebagai sarana transportasi, gedung perkantoran (pemerintahan atau swasta), tempat kegiatan usaha, rumah sakit, tempat berolahraga, tempat penyedia sumber daya dan lain sebagainya, sehingga menjadikan tanah sebagai salah satu hal yang memiliki nilai ekonomi yang tidak turun dari tahun ke tahun.

Sebagai negara hukum yang mendasari tindakannya untuk kesejahteraan umum, Indonesia mengatur berbagai aspek dalam kehidupan manusia untuk menciptakan kepastian hukum bagi setiap masyarakat, sehingga terjaminnya perlindungan dan perolehan hak-hak yang dimiliki oleh setiap warga negara. Negara hukum berprinsip jika suatu perlindungan serta kepastian hukum yang diikuti dengan adanya keberlakuan hukum yang sah serta adanya bukti secara jelas. Begitupun dalam aspek pertanahan, tanah merupakan unsur yang diatur dan salah satu objek yang diatur secara hukum dalam hukum agraria.

Hukum agraria merupakan peraturan hukum yang mengatur terhadap pembagian tanah yang luas sebagai upaya pemerataan penguasaan kepemilikan tanah beserta dengan pemiliknya tersebut (Boedi Harsono, 2007). Selain itu, Boedi Harsono menyatakan jika hukum agraria merupakan keseluruhan kaidah-kaidah hukum secara tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur terkait dengan agraria (Boedi Harsono, 2007).

Kaidah-kaidah hukum tersebut di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi landasan hukum agraria Indonesia sampai sekarang. Dibentuknya UUPA didasari dengan adanya amanat dari konstitusi negara Indonesia yaitu Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945) dalam Pasal 33 Ayat (3) yang menyatakan:

“bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Objek-objek dari hukum agraria yang diatur dalam UUPA sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA yaitu “bumi, air dan ruang angkasa beserta dengan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia....”. UUPA mengamanatkan jika terhadap karunia yang telah diberikan oleh Tuhan tersebut difungsikan agar membangun keadilan, memberikan kemakmuran dan kepastian hukum bagi masyarakat, setelah usainya masa penjajahan Kolonial Belanda yang menghambat kemakmuran masyarakat Indonesia. Terhadap amanat-amanat tersebut, maka diperintahkan untuk dilakukannya pendaftaran terhadap tanah.

Dinyatakan pada Pasal 19 Ayat (1) UUPA, sehingga mewajibkan kepada setiap pihak untuk mendaftarkan tanah yang dimiliki, ditujukan untuk menjamin kepastian hukum bagi para pemilik atau para pihak yang memiliki hak milik atas tanah tersebut sebagaimana dinyatakan juga dalam konsiderans dalam UUPA serta dalam peraturan turunannya yaitu Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah). Atas adanya perbuatan/peristiwa hukum pendafataran tanah, maka menimbulkan adanya penerbitan sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan atau bukti penguasaan hak atas tanah. Pendaftaran tanah didaftarkan serta dicatat di Kantor Pertanahan setempat yang merupakan bagian dari lembaga atau instansi pemerintahan yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN).

BPN diberi tugas pemerintahan dalam bidang pertahanan, salah satunya dalam merumuskan dan melaksanakan terhadap kebijakan pendaftaran tanah, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 huruf c Peraturan Presiden republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional. BPN dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan pada Pasal 6 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah. Dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP PPAT), PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu terhadap hak atas tanah sebagai dasar

bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan meliputi perbuatan hukum yaitu, jual beli; tukar menukar; hibah; pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); pembagian hak bersama; pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik; pemberian hak tanggungan; dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Kepemilikan atas hak milik suatu tanah dapat diperoleh dengan berbagai cara dalam perkembangannya, salah satunya dengan cara melakukan jual beli. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang kerap dilakukan oleh para subjek hukum dalam kegiatan sehari-hari untuk melakukan pengalihan hak milik terhadap suatu objek hukum yaitu pada benda. Jual beli terhadap tanah merupakan salah satu sarana yang sering digunakan untuk melakukan pemindahan atau pengalihan hak milik atas tanah dari pemilik sebelumnya kepada pemilik yang baru. Cara jual beli sebagai metode untuk memindahkan hak milik atas tanah disebutkan dalam Pasal 26 UUPA.

Jual beli merupakan perbuatan hukum, sehingga atas hal tersebut menimbulkan suatu hak dan kewajiban bagi para pihaknya (penjual dan pembeli) (Soeroso, 2011). Selain itu dengan adanya jual beli para pihak mengikatkan diri satu sama lain, sehingga adanya suatu hubungan hukum. Hubungan hukum tersebut wajib didasari dengan adanya suatu perjanjian yang berisikan aturan terhadap hak dan kewajiban antar penjual dan pembeli. Dalam perbuatan hukum jual beli tanah, perjanjian harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kemudian ketika transaksi sudah dilaksanakan sepenuhnya maka akan dirilis Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti atas transaksi

tersebut. Perjanjian jual beli ditujukan untuk meminimalisir resiko yang merugikan (Perdana, 2014), karena terhadap suatu perjanjian seringkali terjadi pengingkaran atas ketentuan-ketentuan atau kewajiban-kewajiban yang berasal dari perjanjian yang telah disepakati atau wanprestasi (Erawaty & Badudu, 1996).

Dalam tahapannya terdapat pengaturan terhadap prosedur pendaftaran terhadap tanah yang diatur dalam perundang-undangan yaitu pada PP No. 24 Tahun 1997 yang diikuti dengan adanya PP No. 37 Tahun 1998, termasuk terhadap prosedur pendaftaran tanah yang melalui proses jual beli, sehingga dalam prosesnya pengalihan hak milik melalui jual beli baru dapat dilakukan ketika sudah lunasnya pembayaran yang dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melalui akta asli yang dirilis (Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998) dan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam bentuk (Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998) yang disebut dengan Akta Jual Beli (AJB) sebagai alas hak dan dokumen bukti peralihan hak yang dijual antara penjual dan pembeli tanah yang kemudian didaftarkan serta dicatat di BPN melalui Kantor Pertanahan setempat dengan jangka waktu 7 hari setelah dilakukan penandatanganan terhadap akta tersebut (Pasal 40 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997) yang biasanya dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Produk akhir terhadap pendaftaran tanah baik itu yang melalui proses jual beli ataupun proses lainnya, maka akan dirilis sertipikat hak atas tanah dan buku tanah. Sertipikat hak atas tanah yang menjadi bukti kepemilikan yang kuat dan disimpan oleh pihak pembeli selaku pendaftar, sedangkan buku tanah

disimpan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan wilayah setempat.

Pasal 19 UUPA menyatakan pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur serta kepemilikan hak milik atas tanah seiring dengan berjalannya waktu dapat berpindah-pindah, sehingga dapat dilihat jika aktifitas lalu lintas administrasi pertanahan akan terus berjalan, baik itu pendaftaran tanah, balik nama kepemilikan, pemblokiran dan sita akan terus berjalan. Aktifitas yang terus berjalan tersebut didukung dengan tanah yang merupakan bagian permukaan dari bumi yang sulit untuk diperbaharui yang berkorelasi dengan kebutuhan manusia, menjadikan terus bertambahnya kebutuhan atau kepentingan akan tanah, sehingga tanah memiliki nilai sosial ekonomi yang kuat, acap kali menjadikan tanah sebagai objek yang menimbulkan perselisihan atau persengketaan.

Sengketa tanah masih kerap terjadi meskipun sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 bahwa :

“sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang mengenai data fisik dan data yuridis di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut”.

Menjadikan bukti sertipikat tersebut bukanlah bukti semata wayang, melainkan bukti yang kuat saja (Mhd. Yamin & Abd. Rahim Lubis, 2010, hal. 112),

sehingga bisa terdapat pihak lain yang memiliki bukti kepemilikan lain terhadap tanah yang sama. Hal yang sama dinyatakan oleh Moch. Isnaini, jika sertipikat hak atas tanah bukan alat bukti semata wayang yang mutlak, namun alat bukti yang bisa digugurkan ketika terbukti adanya pihak lain yang lebih berwenang dengan alat bukti yang lebih kuat (Moch. Isnaini, 2000, hal. 56). Hal tersebut juga didukung dengan adanya Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang memberi celah, sehingga jika adanya pihak lain yang juga memiliki hak atas tanah tersebut dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan terkait dengan penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat, maka pihak pemilik atas hak milik tanah yang ada pada sertipikat dan kepala BPN dapat digugat ke pengadilan setempat (Urip Santoso, 2010, hal. 5), sehingga gugatan tersebut bertujuan melindungi hak pemilik atas tanah. Salah satu opsi yang dapat dipilih untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum atau melindungi hak milik atas tanah, sehingga tidak terjadinya perbuatan hukum lain atas tanah tersebut yaitu dengan mengajukan permohonan pemblokiran dan sita.

Pengaturan terhadap pemblokiran dan sita diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, peraturan tersebut menjadi peraturan yang utama dan satu satunya yang mengatur terkait dengan pemblokiran dan sita terhadap tanah. Peraturan tersebut mengatur terkait dengan syarat pemohon blokir dan sita, peraturan tersebut juga mengatur terkait dengan syarat terjadinya pemblokiran, jangka waktu, kewenangan, proses pencatatan sampai dihapusnya blokir dan sita tersebut. Diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN

Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, permohonan pengajuan pemblokiran dan sita dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang memiliki hak-hak atas tanah terkait atau pihak yang wajib mempunyai hubungan hukum. Diikuti pada ayat selanjutnya yaitu pada Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita menyatakan pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum tersebut yaitu, pemilik tanah, para pihak dalam perjanjian yang dibuat secara notariil atau di bawah tangan, ahli waris, kepemilikan harta bersama dalam perkawinan maupun bukan dalam perkawinan, pembuat perjanjian secara notariil atau di bawah tangan, orang yang mendapat kuasa, bank yang dimuat dalam akta notariil oleh para pihak. Pembeli tanah sebenarnya termasuk kedalam salah satu pihak yang tergolong menjadi pihak yang dapat mengajukan permohonan pemblokiran hal tersebut didapati dengan adanya ketentuan yang menyatakan :

“pemohon yang mempunyai hubungan hukum yang dapat mengajukan permohonan pemblokiran yaitu para pihak dalam perjanjian baik notariil maupun di bawah tangan atau kepemilikan harta bersama bukan dalam perkawinan”.

Hal tersebut dinyatakan pada Pasal 5 ayat (2) huruf b Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita. Namun, terhadap permasalahan kepemilikan hak atas tanah dapat memberikan dampak yang merugikan bagi pihak pembeli dalam melakukan kegiatan jual beli tanah, karena terdapat sejumlah pihak-pihak yang berwenang dalam melakukan pemblokiran. Pada realitanya masih terjadi pemblokiran yang

memberikan pengaruh atau dampak yang merugikan kepada pihak pembeli hak atas tanah. Kasus pemblokiran bermula dari diajukan di Kantor Pertanahan Kota Bandung pada Agustus Tahun 2022 yang diajukan oleh salah satu pihak yaitu Bambang terhadap tanah yang berada Gegerkalong Tonggoh I No. 11A, Kelurahan Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung yang dimiliki oleh Dadang. Bambang memiliki hubungan hukum dengan tanah tersebut, sehingga dapat mengajukan permohonan pencatatan blokir. Tetapi di satu sisi pemblokiran terjadi bersamaan dengan adanya proses jual beli yang sudah dilakukan oleh Dadang dengan pihak lain (pembeli). Di mana pada perbuatan hukum peralihan hak yang dilakukan Dadang dan pembeli telah dilakukannya proses transaksi dan telah dibentuk perjanjian diantaranya. Atas serangkaian kejadian tersebut menjadikan adanya pembekuan terhadap aktifitas tanah terkait dan dapat menimbulkan kerugian bagi pembeli.

Berdasarkan pada uraian tersebut, maka peneliti ingin melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dan membahas permasalahan hukum pertanahan dengan judul: **“WANPRESTASI DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG MENGAKIBATKAN KERUGIAN BAGI PEMBELI DISEBABKAN PENCATATAN BLOKIR OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG”**.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasar pada latar belakang di atas, adapun identifikasi masalah yang didapati oleh penulis yaitu:

1. Bagaimana terjadinya wanprestasi dalam peralihan hak atas tanah yang mengakibatkan kerugian bagi pembeli di Kantor Pertanahan Kota Bandung?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang mengalami kerugian akibat adanya pencatatan blokir di Kantor Pertanahan Kota Bandung?
3. Bagaimana upaya pihak pembeli hak atas tanah memperoleh hak keperdataanya kembali akibat adanya pencatatan blokir di Kantor Pertanahan Kota Bandung?

### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui, memahami dan mengkaji terjadinya wanprestasi dalam peralihan hak atas tanah yang mengakibatkan kerugian bagi pembeli di Kantor Pertanahan Kota Bandung
2. Mengetahui, menganalisis serta mengkaji perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang mengalami kerugian akibat adanya pencatatan blokir di Kantor Pertanahan Kota Bandung
3. Mengetahui, menganalisis dan mengkaji upaya pihak pembeli hak atas tanah memperoleh hak keperdataanya kembali akibat adanya pencatatan blokir di Kantor Pertanahan Kota Bandung

### **D. Kegunaan Penelitian**

Terdapat kegunaan secara teoritis dan praktis yang dapat diperoleh terhadap hasil penelitian ini yaitu:

1. Kegunaan teoritis:

- a. Dapat menjadi sumbangan pemikiran untuk pengembangan dalam bidang ilmu hukum yang terkait dengan perlindungan hukum serta upaya atas wanprestasi dalam peralihan hak atas tanah yang mengakibatkan kerugian bagi pembeli tanah yang disebabkan pencatatan blokir oleh pihak ke-tiga.
- b. Mampu memberikan tambahan referensi atau masukan baru di bidang akademis dan sebagai bahan kepustakaan terutama mengenai perlindungan hukum serta upaya atas wanprestasi dalam peralihan hak atas tanah yang mengakibatkan kerugian bagi pembeli tanah yang disebabkan pencatatan blokir oleh pihak ke-tiga.

2. Kegunaan praktis:

- a. Dapat memberikan informasi dan menjadi rujukan sebagai wawasan tambahan dalam kaitannya mengenai perlindungan hukum serta upaya atas wanprestasi dalam peralihan hak atas tanah yang mengakibatkan kerugian bagi pembeli tanah yang disebabkan pencatatan blokir oleh pihak ke-tiga;
- b. Mampu memberi sumbangsih dan masukan lanjutan bagi masyarakat, praktisi hukum serta Kantor Pertanahan Kota Bandung terkait dengan perlindungan hukum serta upaya atas wanprestasi dalam peralihan hak atas tanah yang mengakibatkan kerugian bagi pembeli tanah yang disebabkan pencatatan blokir oleh pihak ke-tiga, sehingga dapat lebih mengenal dan memahami jika adanya dampak yang dapat ditimbulkan

dari dilakukannya pencatatan pemblokiran serta memberikan pemecahan dan jalan keluar yang dapat diperoleh dari permasalahan tersebut.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Hukum merupakan salah satu fondasi yang dimiliki oleh suatu negara, karena dapat diketahui jika hukum merupakan alat yang digunakan untuk mengatur jalannya kehidupan di masyarakat pada suatu negara. Perlu diketahui jika hukum secara sosiologi tumbuh dan berkembang karena keadaan sosial yang ada dan hukum tersebut diterapkan agar dapat mengatur jalannya keadaan sosial masyarakat, sehingga lebih teratur, tidak sewenang-wenang dan selaras dengan tujuan yang dimiliki suatu negara. Maka dari itu berbagai komponen pada kehidupan sosial masyarakat pada suatu negara harus berdasar pada hukum. Begitupun dengan negara Indonesia yang merupakan negara hukum, sebagaimana dinyatakan dalam konstitusinya yaitu pada Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945) tepatnya dalam Pasal 1 ayat (3).

Aristoteles menyatakan jika negara hukum merupakan suatu negara yang berada di atas suatu hukum serta menjamin adanya keadilan bagi warga negaranya (Moh. Kusnadi, 1988). Hal yang sama juga dinyatakan oleh Soepomo yaitu negara hukum memberikan masyarakat adanya jaminan tertib hukum, sehingga adanya perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat (Soepomo, n.d). Setiap negara wajib memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum, sehingga hukum menjadi alat untuk memberikan kepastian hak kepada masyarakat dan melindungi hak-hak yang dimiliki oleh setiap

masyarakat serta masyarakat dapat menjalankan atau menuntut hak tersebut, maka diharapkan hukum dapat menciptakan dan merawat ketertiban yang ada pada masyarakat.

Hal tersebut juga dapat ditinjau dengan adanya unsur-unsur yang mendeskripsikan suatu negara hukum menurut *A.V. Dicey* yaitu,

- a. Supremasi hukum (*supremacy of the law*), bermaksud jika hukum memiliki kekuasaan yang paling tinggi pada suatu negara, sehingga kekuasaan yang ada pada pemerintahan dalam suatu negara tidak digunakan secara sewenang-wenang. contohnya seseorang hanya dapat mendapatkan hukuman jika adanya hukum yang dilanggar olehnya;
- b. Kedudukan yang sama atau kesetaraan dihadapan hukum;
- c. Terjaminnya hak-hak manusia oleh hukum positif.

Dapat diketahui jika dari awal manusia sudah dikaruniai hak-hak yang melekat pada dirinya, namun terhadap hak-hak yang dimiliki oleh setiap manusia perlu adanya suatu komponen yang memberi arahan untuk mencegah terjadinya kesewenang-wenangan terhadap hak orang lain, sehingga tidak terjadinya pelanggaran hak dan memberikan keadilan dengan memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap berbagai pihak. *Gustav Radbruch* menyatakan jika hukum yang ada atau diterapkan perlu memiliki dan dapat memberikan keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan (Ida, 2021), dalam hal ini bagi negara dan masyarakatnya.

Hukum mempunyai karakter yang bersifat memaksa dan cenderung memerintah atau melarang. Selain itu, hukum juga dibuat bukan oleh

sembarang pihak, melainkan adanya pihak-pihak yang berwenang untuk dapat membuat suatu aturan. Hukum dibuat dan hadir di tengah-tengah masyarakat agar dapat diberlakukan, diimplementasikan dan ditegakan, sehingga mengarahkan kehidupan masyarakat ke jalan yang lebih baik dan tertib (Rahardjo, 1980), maka penting ketika hukum harus diimplementasikan, ditaati dan ditegakan, agar memberikan kemanfaatan dan keadilan, tidak hanya diberlakukan saja. Maka dari itu, hukum memiliki fungsi agar dapat menjamin kepastian hukum bagi masyarakat (Marzuki, 2008). Terlebih, hukum yang merupakan pedoman bagi tingkah laku manusia dalam lingkungan sosial masyarakat, berisikan norma-norma atau kaidah-kaidah yang mengarahkan masyarakat kepada nilai-nilai kebenaran secara umum, sehingga seharusnya hukum dapat memberikan nilai keadilan dan kemanfaatan bagi bersama dengan memberikan adanya perlindungan dan kepastian hukum.

Perlindungan hukum dimaknai sebagai suatu langkah yang ditujukan melindungi atau menolong subjek hukum melalui instrument-instrumen hukum yang ada (Hadjon, 2011). Satjipto Rahardjo menambahkan jika perlindungan hukum merupakan upaya melindungi hak asasi manusia dari kerugian atas hak asasinya tersebut oleh orang lain, sehingga masyarakat menikmati seluruh hak-hak yang telah diberikan hukum (Rahardjo, 2000). Perlindungan hukum diperoleh melalui adanya hukum yang dibentuk dan diatur agar setiap subjek hukum dapat memperoleh dan menikmati hak-haknya dengan cara melindungi hak-hak tersebut, sehingga memberikan kepastian hukum adanya upaya melindungi yang bersifat memaksa serta menghindari

adanya pelanggaran dan kerugian atas hak orang lain. Namun, sebagaimana dinyatakan Sudikno Mertokusumo jika kepastian hukum ditandai ketika hukum tersebut dijalankan atau diimplementasikan, sehingga pihak yang memiliki hak berdasar hukum mendapatkan haknya (Sudikno Mertokusumo, 2007), sehingga dengan dilaksanakannya hukum secara nyata, masyarakat bisa memastikan jika nilai utuh kepastian hukum ada di setiap hukum yang diberlakukan. Menjadikan ketika sudah terlaksananya kepastian hukum, maka perlindungan hukum juga demikian.

Berbagai hal atau bidang yang berkaitan dengan kehidupan masyarakat Indonesia diatur melalui adanya peraturan perundang-undangan sebagai media atau produk dari adanya norma hukum. Begitu pun terkait dengan pertanahan sebagai bagian dari objek yang ada pada hukum agraria serta menjadi bagian dari kehidupan masyarakat Indonesia. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan jika:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kepentingan rakyat”

Perlu diketahui jika tanah merupakan bagian dari bumi, di mana letak tanah yang berada pada permukaan atau berada pada lapisan terluar pada bumi. Tanah menurut Pasal 1 Ayat (2) PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diartikan sebagai bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas dengan dimensi yaitu panjang serta lebar. Tanah menjadi objek hukum yang memiliki posisi penting, tidak hanya bagi negara karena menyangkut terkait bagian dari wilayahnya, melainkan juga terhadap

kelangsungan hidup manusia atau masyarakat di dalamnya, di mana selain menjadi tempat tinggal dan berpijak, tanah juga merupakan tempat di mana sumber daya alam yang menampung atau menjadi wadah atas sumber daya alam lain, sehingga memberi kebermanfaatan bagi makhluk hidup termasuk manusia. Selain itu, pada permukaan atau lapisan terluar bumi tersebut merupakan bagian yang dapat dimiliki oleh subjek hukum, sehingga pada tanah bisa terdapat hak-hak yang muncul karena adanya penguasaan hak atas tanah termasuk kepada bangunan ataupun benda yang terletak di atasnya (Supriadi, 2008).

Sebagaimana yang telah dinyatakan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menjadikan tanah harus digunakan dan memberi manfaat sebesar-besarnya untuk kepentingan masyarakat, sehingga tanah menjadi salah satu objek yang memberikan kesejahteraan dan kemakmuran bagi bangsa Indonesia, salah satu bentuk tercapainya tujuan tersebut yaitu dengan terwujudnya perlindungan dan kepastian hukum dalam hukum pertanahan. Dalam hal mewujudkan tujuan dan amanat konstitusi tersebut, maka pemerintah merancang dan memberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria (UUPA). Diundangkannya UUPA sebagai upaya pengaturan ulang terhadap sistem pertanahan di Indonesia yang lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi seluruh masyarakat Indonesia.

Adanya suatu aturan hukum telah memberikan nilai perlindungan hukum bagi masyarakat, tetapi terhadap perlindungan yang sudah diberikan perlu adanya nilai kepastian hukum yang harus terkandung di dalam setiap aturan

hukum yang ada pada setiap perundang-undangan yang diberlakukan, termasuk pada hukum pertanahan. Hal tersebut digambarkan oleh UUPA pada konsiderans yang ada pada pembukaan undang-undang tersebut, yang pada intinya menyatakan jika hukum agraria nasional dibentuk agar menjamin kepastian hukum terhadap seluruh rakyat Indonesia. Nilai kepastian hukum yang diberikan pada UUPA ditunjukkan yaitu dengan adanya ketentuan yang dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA yang pada pokoknya menyatakan jika penyelenggaraan pendaftaran merupakan salah satu langkah penciptaan kepastian hukum dalam hukum pertanahan. Kepastian hukum diberikan utamanya bagi pihak yang berhak atas tanah (pemegang hak) tersebut yang didukung dengan adanya suatu alat bukti dengan adanya sertipikat tanah yang ditertibatkan oleh pihak yang berwenang, sehingga terjaminnya kepastian hukum atas tanah kepada pemegang hak.

Pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 terdapat kalimat yang pada pokoknya jika bumi dikuasai oleh negara, sehingga menjadikan negara bukan merupakan pemilik hak atas tanah, melainkan negara yang merupakan organisasi kekuasaan diberi sejumlah kewenangan tertentu. Kewenangan yang dimiliki didapati pada Pasal 2 ayat (2) UUPA yaitu,

“Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; dan menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa”

Penguasaan hak atas tanah terbagi menjadi penguasaan tanah yang masih belum memiliki hubungan hukum dengan orang maupun badan hukum tertentu dan hak penguasaan yang telah dihubungkan dengan suatu hak tertentu, sehingga telah adanya hubungan hukum antara tanah dengan subjek hukum. Terhadap penguasaan hak atas tanah, negara menentukan adanya macam-macam hak yang dapat diperoleh oleh subjek hukum, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 16 Ayat (1) dan Pasal 53 UUPA yaitu, “hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut-hasil hutan; 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 yaitu, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.” Namun, hak milik menjadi jenis hak memiliki kedudukan tertinggi, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh individu atau badan hukum di antara hak-hak yang lainnya (Ismail, 2013).

Hak milik merupakan “hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang di dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”, pengertian tersebut dinyatakan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA. Atas sifat-sifat hak milik yang dinyatakan pada pengertian tersebut, tidak menjadikan hak milik sebagai hak yang tidak terbatas dan tidak dapat dibantah (mutlak). Boedi harsono menyatakan jika hak milik ialah hak atas tanah yang paling kuat, hak yang bersifat turun-temurun dan hak yang paling penuh, karena hak tersebut dapat dimiliki oleh perorangan serta memberi kewenangan bagi pemiliknya

digunakan untuk berbagai keperluan tanpa kurun waktu, sepanjang tidak melanggar peraturan perundang-undangan (Harsono, 2007). Hak milik dapat dialihkan sebagaimana dinyatakan dalam pengertiannya dalam UUPA, hal tersebut juga dinyatakan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA jika pada pokoknya hak milik bias dialihkan dan beralih ke pihak lain. Hak milik juga termasuk hak tanah yang wajib untuk didaftarkan melalui Kantor Pertanahan setempat.

Pendaftaran tanah merupakan langkah yang dicanangkan oleh hukum untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemilik hak atas tanah, termasuk penguasa hak milik atas tanah. Selain itu agar kepemilikan atas tanah tersebut dapat diakui serta memberikan kepastian hukum, maka perlu didukung dengan adanya bukti yang bersifat otentik, yaitu dengan adanya akta otentik. Akta otentik yaitu surat yang diperuntukan sebagai bukti yang dibuat oleh pejabat umum yang diberikan kewenangan atas hal tersebut (Wirjono, 1975, hal. 108). Maka dari itu kepemilikan hak milik atas tanah akan disertai dengan adanya sertipikat sebagai bukti otentik Hal tersebut dinyatakan juga dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang pada pokoknya menjelaskan jika adanya pemberian surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang mutlak dan kuat. Dilanjutkan dalam Pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah) menyatakan jika ;

“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.”

Dapat diketahui pada suatu bidang tanah akan terdapat dua dokumen yang menjadi bukti atas eksistensi dan data atas tersebut yaitu sertipikat dan buku tanah. Dalam hal penguasaan pada hak milik atas tanah, akta otentik tersebut disebut Sertipikat Hak Milik (SHM). Sertipikat menjadi dokumen yang dipegang oleh pemilik hak atas tanah, sedangkan buku tanah menjadi dokumen yang akan dipegang oleh BPN di Kantor Pertanahan setempat. Salah satu bentuk perbuatan hukum yang dilakukan untuk memperoleh hak milik atas suatu tanah yaitu dilakukan dengan cara jual beli sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Jual beli merupakan perbuatan hukum, sehingga atas hal tersebut menimbulkan suatu hak dan kewajiban bagi para pihaknya (penjual dan pembeli) (Soeroso, 2011). Selain itu dengan adanya jual beli para pihak mengikatkan diri satu sama lain, sehingga adanya suatu hubungan hukum. Hubungan hukum tersebut wajib didasari dengan adanya suatu perjanjian yang berisikan aturan terhadap hak dan kewajiban antar penjual dan pembeli. Dalam perbuatan hukum jual beli tanah, perjanjian harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kemudian ketika transaksi sudah dilaksanakan sepenuhnya maka akan dirilis Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti atas transaksi tersebut. Perjanjian jual beli ditujukan untuk meminimalisir resiko yang merugikan (Perdana, 2014), karena terhadap suatu perjanjian seringkali terjadi pengingkaran atas ketentuan-ketentuan atau kewajiban-kewajiban yang berasal dari perjanjian yang telah disepakati atau wanprestasi (Erawaty & Badudu, 1996). Soeroso menyatakan bahwa jual beli merupakan perbuatan yang

menimbulkan ikatan bagi penjual dan pembeli, sehingga menciptakan hak dan kewajiban yang harus ditaati para pihak yang terlibat di dalamnya (Soeroso, 2011). Dinyatakan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) bahwa “jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.”, sehingga perjanjian tersebut menjadi dasar atas adanya hubungan hukum antara para pihak untuk menaati hak dan kewajibannya.

Suatu perjanjian yang akan dibuat perlu didasari oleh kaidah-kaidah atau asas-asas terkait dengan suatu perjanjian yaitu, asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat (*pacta sun servanda*), asas itikad baik dan asas kepribadian.

- a. Asas kebebasan berkontrak merupakan dasar yang menyatakan jika para pihak diberikan keleluasaan atau hak untuk dapat membentuk perjanjian, menentukan siapa pihak yang akan melakukan perjanjian bersamanya, menentukan bentuk perjanjian dan menentukan substansi, pelaksanaan serta syarat pada perjanjian;
- b. Asas konsensualisme menyatakan jika perjanjian telah terjadi ketika adanya kata sepakat diantara para pihak, di mana kesepakatan merupakan adanya penyesuaian antara kehendak dengan pernyataan dari para pihak;
- c. Asas kekuatan mengikat (*pacta sun servanda*) bermakna jika substansi perjanjian menjadi dasar atas prestasi-prestasi yang harus ditaati, sehingga adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi para pihak.

Selain itu substansi perjanjian juga menjadi dasar adanya perlindungan hukum bagi para pihak. Atas adanya substansi tersebut, perlu dihormati oleh pihak-pihak lain, seperti hakim;

- d. Asas itikad baik yaitu asas yang menjelaskan bahwasannya para pihak pada perjanjian perlu didasari dengan adanya ketulusan dan kejujuran, baik ketika pembuatan klausa perjanjian sampai dengan pelaksanaan perjanjian dengan adanya implementasi atas substansi perjanjian yang telah disepakati;
- e. Asas kepribadian adalah hal yang mendasari jika suatu perjanjian dibentuk atau dijalankan untuk kepentingan pribadi. Suatu perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dapat dibentuk untuk kepentingan pihak ke tiga seperti ahli waris dan untuk orang yang memperoleh hak dari pemilik haknya seperti penerima hibah.

Kemudian Pasal 1458 KUHPerdata yang pada pokoknya menyatakan jual beli dianggap sudah terjadi ketika para pihak (pembeli dan penjual) memperoleh kata sepakat atau kesepakatan serta adanya harga, meski benda belum diserahkan dan harganya belum dibayar (Soeikromo, 2013). Jual beli memiliki syarat materil dan formil yang harus dipenuhi. Syarat materil ditujukan dengan adanya subjek serta objek yang ditransaksikan, sedangkan syarat formil ditujukan pada adanya bukti otentik atas kegiatan jual beli (Angreni & Wairocana, mhg n.d). Dalam hal jual beli tanah harus dilakukan didepan pejabat yang memiliki kewenangan atas hal tersebut yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai bentuk untuk memberikan kepastian

hukum, bukti eksistensi jual beli tersebut dirumuskan dalam akta otentik yang dibuat PPAT yaitu pada Akta Jual Beli (AJB), hal tersebut juga merupakan representasi dari isi Pasal 2 ayat (1) dan (2) huruf a PP No. 37 Tahun 1998 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PP PPAT) serta Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Namun, terkini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memperoleh metode jual beli dengan tidak langsung menerbitkan Akta Jual Beli yang diakibatkan oleh suatu hambatan, seperti belum lunasnya pembayaran tanah atau hambatan pada pembayaran pajak penjual atau pembeli dan lain sebagainya, sehingga sebelumnya menerbitkan terlebih dahulu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan (Alfiansyah & Nurjaya, n.d). Pasal 1 ayat 11 PP No. 21 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yaitu,

“PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.”

Maka dari itu dapat dikatakan jika Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan kesepakatan awal yang dibuat untuk calon penjual dan calon pembeli yang menjanjikan akan dilaksanakannya proses transaksi jual beli terhadap suatu tanah. Dengan adanya bukti otentik tersebut.

Sertipikat (dalam hal ini SHM) yang diperoleh dari proses jual beli tanah mempunyai kedudukan hukum sebagai alat bukti (Sutedi, 2014). Akan tetapi

keabsahan dari sertipikat sampai sekarang masih memberikan celah terjadinya sengketa pertanahan. Meskipun sertipikat dinyatakan sebagai tanda bukti kuat karena di dalamnya terdapat adanya data fisik dan data yuridis terkait tanah, tetapi sertipikat bisa saja bukan bukti semata wayang (Mhd. Yamin & Abd. Rahim Lubis, 2010), sehingga sertipikat belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemilik hak atas tanah karena adanya celah yang diberikan oleh UUPA sendiri yaitu pada Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, di mana ketika adanya pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah dengan adanya bukti secara keperdataan, maka dapat menggugat pemilik yang namanya tercantum dalam sertipikat serta Kepala Kantor Pertanahan setempat (Aksinuddin, 2022). Bisa terdapat pihak lain yang memiliki bukti kepemilikan lain terhadap tanah yang sama, sehingga sertipikat hak atas tanah bukan alat bukti semata wayang yang mutlak, namun alat bukti yang bisa digugurkan ketika terbukti adanya pihak lain yang lebih berwenang dengan alat bukti yang lebih kuat (Moch. Isnaini, 2000, hal. 56). Dapat diketahui jika tanah menjadi suatu objek hukum yang belum sepenuhnya terjamin kepemilikannya dan belum sepenuhnya menjadi objek hukum yang aman dari sengketa bagi pemilik haknya, meskipun telah memiliki alat bukti kepemilikan yang kuat menurut ketentuan hukum positif.

Salah satu cara yang dapat memberi perlindungan kepada pihak yang berhak atas tanah yaitu dengan mengajukan pemblokiran ke Kantor Pertanahan setempat. Pemblokiran dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13

Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yaitu disebut sebagai pencatatan pemblokiran menyebutkan jika “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 dapat diajukan ketika ada pihak yang menggugat ke pengadilan atau mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan setempat. Pihak yang dapat mengajukan pemblokiran adalah pihak yang mempunyai hubungan hukum terhadap tanah yang akan diblokir yaitu, pemilik tanah, ahli waris dan pihak-pihak yang terikat karena adanya perjanjian notariil, termasuk pembuat perjanjian tersebut. Pencatatan tersebut akan berlaku 30 hari (Mardani, 2016). Namun, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang apabila adanya perintah dari pengadilan melalui putusan atau penetapan. Akan tetapi pemblokiran juga dapat menimbulkan permasalahan atau sengketa hukum terhadap tanah. Salah satu permasalahan tersebut timbul saat pemblokiran dilakukan bersamaan dengan proses pengalihan hak atas tanah dilakukan (Haloho, n.d).

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan menyatakan jika “Sengketa pertanahan merupakan perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, anatara pihak yang berkepentingan

maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional.”

Maria S.W. Sumardjono mengklasifikasikan sengketa tanah menjadi lima bagian yaitu (Muadi, 2008),

- a. Kasus terkait penggarapan rakyat terhadap tanah perkebunan, kehutanan dan lain sebagainya;
- b. Kasus atas pelanggaran peraturan landrefrom;
- c. Kasus atas penyalahgunaan tanah yang diperuntukan pembangunan;
- d. Sengketa perdata terkait dengan masalah tanah; dan
- e. Sengketa terkait dengan hak ulayat.

Dengan adanya berbagai persengketaan pada pertanahan yang ada, sehingga dapat memberikan kerugian bagi pihak lain. Menimbulkan bentuk-bentuk perlindungan hukum yang ditujukan untuk menyelesaikan sengketa, Hadjon menyatakan perlindungan hukum dapat diberikan dalam bentuk upaya pencegahan (upaya prefentif), upaya penyelesaian sengketa melalui musyawarah antara pemerintah dengan rakyat dan penyelesaian secara jalur litigasi. Maka dari itu, penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan secara litigasi dan nonlitigasi. Secara litigasi, di mana sengketa diselesaikan melalui pengadilan, sedangkan penyelesaian secara nonlitigasi dilakukan tidak melalui pengadilan atau persidangan, sehingga dapat dilakukan secara damai dengan alternative penyelesaian sengketa dengan cara melakukan mediasi.

## **F. Metode Penelitian**

Soerjono Soekanto menyatakan jika penelitian hukum merupakan bentuk kegiatan ilmiah yang berlandaskan pada metode, sistematika dan suatu pemikiran tertentu, ditujukan untuk mempelajari gejala hukum dengan cara menganalisisnya. Selain itu, untuk dapat memecahkan permasalahan-

permasalahan dari gejala hukum tersebut perlu dilakukan adanya pemeriksaan mendalam atas suatu faktor hukum tersebut (Soerjono Soekanto, 2004). Metode penelitian menjadi hal yang diperlukan dalam melakukan penelitian, termasuk penelitian hukum yang ditujukan untuk menunjang penelitian serta mencapai tujuan dari penelitian yang dilakukan, sehingga metode yang digunakan dalam permasalahan yang akan dibahas adalah:

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Deskriptif analitis merupakan sifat spesifikasi penelitian yang digunakan pada penelitian ini, sehingga dalam penelitian pemaparan diberikan dengan sistematis dan logis. Kemudian dilakukan analisis terhadap bahan-bahan kepustakaan yang diperoleh berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini (hukum positif) di Indonesia dengan teori hukum yang berkaitan dengan permasalahan, sehingga menunjang serta memberikan gambaran terhadap penyelesaian masalah mengenai wanprestasi dalam peralihan hak atas tanah yang mengakibatkan kerugian bagi pembeli disebabkan pencatatan blokir oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung dihubungkan dengan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

### **2. Metode Pendekatan**

Pada penelitian ini metode pendekatan yang digunakan tergolong ke dalam jenis penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan meneliti bahan kepustakaan atau data

sekunder sebagai landasan untuk diteliti dengan menelusuri peraturan-peraturan serta literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti (Soejono Soekanto & Sri Mamudji, 2014). Penelitian dilakukan dengan pengujian serta pengkajian terhadap berbagai bahan hukum yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang berkaitan dengan permasalahan yaitu mengenai wanprestasi dalam peralihan hak atas tanah yang mengakibatkan kerugian bagi pembeli disebabkan pencatatan blokir oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung dihubungkan dengan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita

### **3. Tahap Penelitian**

Tahap penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah:

#### **a Tahap Persiapan**

Pada penelitian ini, tahap persiapan yang dilakukan dengan membuat rancangan penelitian berupa Usulan Penelitian atau Proposal Penelitian. Pada tahap ini berisikan rincian yang spesifik terhadap kegiatan serta materi yang diperlukan pada penelitian yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

#### **b Tahap Penelitian**

Pada penelitian ini tahap penelitian terbagi menjadi 2 bagian yaitu penelitian terhadap kepustakaan dan tahap penelitian lapangan.

##### **1. Tahap Penelitian Kepustakaan**

Studi kepustakaan (*Library Research*) merupakan penelitian yang dilakukan terhadap data sekunder yaitu:

a) Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan penelitian. Adapun bahan hukum primer yang digunakan adalah:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945 Negara Republik Indonesia;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- 3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa;
- 4) Peraturan Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1999 tentang
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah);
- 6) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP PPAT);
- 7) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional. BPN dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- 8) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan;

- 9) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita; dan
  - 10) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan; dan
  - 11) Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. Bahan hukum sekunder merupakan yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer yang berupa buku, jurnal, artikel, karya ilmiah maupun pendapat pakar hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian pada judul yang dikaji (Amarudin & Zainal, 2010).
- c. Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum pendukung yang menjadi petunjuk serta penjelasan atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder (Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, hal. 15), contohnya seperti:
- 1) Kamus, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan *Black's Law Dictionary*;
  - 2) Ensiklopedia;
  - 3) Internet;
  - 4) Dan lain sebagainya.

## 2. Studi Lapangan (*Field Research*)

Pada penelitian ini, selain menggunakan studi kepustakaan juga menggunakan studi lapangan untuk memperoleh data yang bersifat primer yang berhubungan dengan permasalahan. Hal tersebut diperuntukan membantu menganalisis terhadap objek yang diteliti.

## 4. Teknik Pengumpul Data

Data yang diperlukan dan digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan studi kepustakaan (*Library Research*) dan studi lapangan (*Field Research*). Studi kepustakaan merupakan penelitian yang dilakukan terhadap data sekunder. Data-data tersebut diperoleh dari perpustakaan serta internet yang berkaitan dengan permasalahan penelitian yaitu mengenai wanprestasi dalam peralihan hak atas tanah yang mengakibatkan kerugian bagi pembeli disebabkan pencatatan blokir oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung dihubungkan dengan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita. Studi lapangan merupakan cara untuk memperoleh data secara langsung dengan adanya penelitian lapangan, data primer yang diperoleh ditujukan untuk menunjang data sekunder yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang diblokir oleh pihak ke-tiga di Kantor Pertanahan Kota Bandung dihubungkan dengan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Ketua Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 13

Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita dengan meninjau kejadian faktual yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Bandung.

#### **5. Alat Pengumpul Data**

Pada penelitian ini, dengan data yang digunakan yaitu studi kepustakaan/dokumen dan wawancara, sehingga alat pengumpulan yang digunakan yaitu dengan menggunakan alat elektronik yaitu gawai dan laptop sebagai media yang memperoleh, menyimpan, merekam dan digunakan untuk mengolah data-data, karena alat pengumpulan data mayoritas berbentuk digital. Selain itu, pada penelitian ini penulis juga menggunakan alat bersifat tertulis yang mendukung yaitu data kepustakaan, seperti buku dan karya ilmiah yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

#### **6. Analisis Data**

Metode analisis data yang digunakan pada penelitian ini yaitu metode yuridis kualitatif, karena analisis dilakukan berdasar pada kasus atau masalah yang diangkat secara factual yang dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang sedang berlaku (hukum positif) serta berdasarkan pada penemuan asas-asas, teori dan pendapat para ahli hukum serta informasi yang berkaitan mengenai wanprestasi dalam peralihan hak atas tanah yang mengakibatkan kerugian bagi pembeli disebabkan pencatatan blokir oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung dihubungkan dengan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir

dan Sita. Data-data yang diperoleh disusun dan dianalisis secara sistematis dan kualitatif dengan mendasari dan membatasi kepada data-data yang digunakan tersebut kemudian dihubungkan dengan masalah yang diangkat pada penelitian ini.

## **7. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian ini dilakukan, yaitu:

1. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan berada di Jalan Lengkong Dalam No. 68, Kelurahan Cikawao, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung;
2. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran yang berada di Jl. Dipatiukur No. 35, Kota Bandung;
3. Kantor Agraria Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Bandung berada di Jalan Soekarno Hatta No.586, Kelurahan Sekejati, Kecamatan Buahbatu, Kota Bandung. Lokasi tersebut dipilih karena literatur yang dimiliki menunjang kebutuhan peneliti.