

TESIS

**PENGGUNAAN INSTRUMEN HUKUM PEMBLOKIRAN HAK
ATAS TANAH TERKAIT DENGAN TINDAK PIDANA**

***THE USE OF LEGAL INSTRUMENTS TO BLOCK LAND
RIGHTS RELATED TO CRIMINAL OFFENSES***



Oleh:

**AYU KHUMAERAH HASAN
NIM. B022192007**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**



Optimized using
trial version
www.balesio.com

HALAMAN JUDUL

PENGUNAAN INSTRUMEN HUKUM PEMBLOKIRAN HAK ATAS TANAH TERKAIT DENGAN TINDAK PIDANA

THE USE OF LEGAL INSTRUMENTS TO BLOCK LAND RIGHTS RELATED TO CRIMINAL OFFENSES

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister pada
Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan Diajukan oleh:

AYU KHUMAERAH HASAN
NIM: **B022192007**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**



Optimized using
trial version
www.balesio.com

TESIS

PENGGUNAAN INSTRUMEN HUKUM PEMBLOKIRAN HAK ATAS TANAH TERKAIT DENGAN TINDAK PIDANA

Disusun dan diajukan oleh:

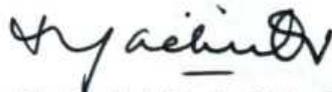
AYU KHUMAERAH HASAN
B022192007

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 8 Desember 2023 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui:

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



Prof. Dr. M. Syukri Akub, S.H., M.H.
NIP. 19531124 197912 1 001



Dr. Hijrah Adhyanti Mirzana, S.H., M.H.
NIP. 19790326 200812 2 002

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin



Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H.
NIP. 1941123 199002 2 001



Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P
NIP. 19731231 199903 1 003



PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Ayu Khumaerah Hasan

N I M : B022192007

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **“PENGUNAAN INSTRUMEN HUKUM PEMBLOKIRAN HAK ATAS TANAH TERKAIT DENGAN TINDAK PIDANA”** adalah benar-benar karya saya sendiri. Adapun yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 tahun 2010 dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Makassar, 7 Desember 2023

Yang menyatakan,



Ayu Khumaerah Hasan

NIM.B022192007



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum warahmatullah wabarakatuh.

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta tak lupa pula penulis panjatkan salam dan shalawat atas junjungan Nabi Muhammad SAW. Sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul **“Penggunaan Instrumen Hukum Pemblokiran Hak Atas Tanah Terkait dengan Tindak Pidana”** yang dapat diselesaikan dengan baik. Tesis ini disusun sebagai persyaratan memperoleh gelar Magister kenotariatan (M.Kn) pada Universitas Hasanuddin Makassar.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu kritik dan saran untuk penyempurnaan dan perbaikan tesis ini sangat penulis harapkan serta mengapresiasi. Proses penyusunan tesis ini tidak lepas dari berbagai rintangan, mulai dari pengumpulan literatur sampai pada tahap penulisan. Namun dengan kemauan dan semangat yang tinggi serta berkat bimbingan, bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, sehingga tesis ini dapat diselesaikan.

Penyelesaian tesis ini tidak lepas dari keterlibatan berbagai pihak yang secara sukarela memberikan bantuan dan dukungan baik moril materil, dorongan semangat serta motivasi dan doa dari semua



pihak, maka dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tulus kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D., Sp.BM(K) selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D., Apt. selaku Wakil Rektor Bidang Perencanaan, Pengembangan dan Keuangan, Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni dan Sistem Informasi, Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil selaku Wakil Rektor Bidang Kemitraan Inovasi, Kewirausahaan dan Bisnis;
2. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M. A.P selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Dr. Ratnawati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
3. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
4. Orang tua penulis Ayahanda Hasan Bonro dan Ibunda Hj. Mardiana yang selalu mendoakan dan mendukung penulis hingga sampai di



p ini; Terimakasih kepada saudara penulis Abd. Malik, Muhammad Hajar Aswad, kakak Yenni, serta sahabat penulis Mirayati Amin,

S.H., Sitti Aisyah, S.H., Hesti Karlina, S.H., Novianti Putri, S.H., Nurhaidah, S.H., Nunuk Parwati Songki, S.H., yang senantiasa memberikan dukungan, motivasi, selalu menyemangati serta menghibur penulis dalam menyelesaikan tesis ini;

5. Prof. Dr. M. Syukri Akub, S.H., M.H selaku Pembimbing Utama dan Dr. Hijrah Adhyanti Mirzana, S.H., M.H selaku Pembimbing Pendamping atas kesediaan waktu, bimbingan, nasihat, bantuan, arahan, dan juga saran yang diberikan selama ini kepada penulis;
6. Prof. Dr. Andi Pangerang Moenta, S.H., M.H., DFM selaku penguji, Prof. Dr. Amir Ilyas, S.H., M.H selaku penguji, dan Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn selaku penguji, yang telah memberikan arahan, saran dan masukan untuk memperbaiki tesis ini;
7. Para Bapak Dosen dan Ibu Dosen pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman selama perkuliahan berlangsung;
8. Seluruh Staf dan karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang senantiasa membantu kelancaran administrasi;
9. Bapak Edi Prajai selaku Analis Hukum Pertanahan Badan Pertanahan Nasional kota Makassar, yang telah memberikan bantuan, informasi, dan bersedia untuk dilakukan wawancara terkait dengan penulisan



ini;

10. Teman-teman seperjuangan kuliah kak meise, fika, kiya, adi, reyhan, naya serta semua teman-teman Kelas A, atas segala bantuan dan dukungan yang diberikan;
11. Rekan-rekan mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas hukum Universitas Hasanuddin Angkatan 2019-2 (VERUM) atas Kebersamaannya dan dukungannya selama ini;
12. Semua Pihak yang telah membantu dalam penulisan tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Terima kasih atas bantuan doa dan bimbingan yang telah saya terima selama ini, semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu memberikan RahmatNya kepada kita semua. Penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi kita semua.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Makassar, Juli 2023

AYU KHUMAERAH HASAN



Optimized using
trial version
www.balesio.com

ABSTRAK

AYU KHUMAERAH HASAN (B022192007), *Penggunaan Instrumen Hukum Pemblokiran Hak Atas Tanah Terkait Dengan Tindak Pidana.* (dibimbing oleh M. Syukri Akub dan Hijrah Adhyanti Mirzani)

Penelitian ini bertujuan (1) Untuk menganalisis Konsekuensi Hukum terhadap pemblokiran sertifikat hak atas tanah oleh penegak hukum pada perkara yang telah inkraht dan (2) Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah yang diblokir setelah perkara inkraht.

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif-empiris, berupa penelitian hukum normatif yang didukung dan dilengkapi dengan data empiris. Sumber data diperoleh melalui sumber bahan hukum primer dan sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan metode kepustakaan (*library research*) dengan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) Penulis melakukan penelitian kepustakaan dengan mempelajari dan menelaah buku-buku atau literatur dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian. Untuk menunjang hasil penelitian, Penulis juga melakukan wawancara langsung di Kantor Pertanahan Kota Makassar dan di Kantor Kejaksaan Negeri Makassar. Penelitian ini selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan dipaparkan secara perspektif.

Dari penelitian yang dilakukan, penulis mendapatkan hasil penelitian sebagai berikut. (1) Konsekuensi hukum pemblokiran sertifikat hak atas tanah yang dicatat dalam Buku Tanah, di Kantor Pertanahan kabupaten/kota wilayah administrasi pertanahan setempat, akan hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali diikuti dengan putusan sita jaminan dan berita acara eksekusi permohonan blokir. (2) Perlindungan hukum hak atas tanah yang diblokir, untuk sementara tidak dapat melakukan peralihan hak atau pembebanan hak pada tanahnya sampai dengan dilakukan pencabutan pemblokiran sertifikat hak atas tanah tersebut.

Kata kunci: pemblokiran, hak atas tanah, perlindungan hukum



ABSTRACT

AYU KHUMAERAH HASAN (B022192007), The Use of Legal Instruments to Block Land Rights Related to Criminal Offenses. (Supervised by M. Syukri Akub and Hijrah Adhyanti Mirzani)

This study aims (1) to analyze the legal consequences of the blocking of land rights certificates by law enforcement in cases that have been inkraht and (2) to analyze the legal protection for land certificate holders who are blocked after the case inkraht.

This research uses normative-empirical type of legal research, in the form of normative legal research supported and complemented by empirical data. Data sources are obtained through primary and secondary legal sources. The technique of collecting legal materials is carried out by the library research method with a statute approach and case approach. The author conducts library research by studying and examining books or literature and laws and regulations related to the research. To support the research results, the author also conducted direct interviews at the Makassar City Land Office and at the Makassar District Prosecutor's Office. This research is then analyzed qualitatively and presented in perspective.

From the research conducted, the author obtained the following research results. (1) The legal consequences of blocking land rights certificates recorded in the Land Book, at the Land Office in the regency/city of the local land administration area, will be erased by itself within 30 (thirty) days unless followed by a bail seizure decision and minutes of execution of the blocking application. (2) Legal protection of land rights that are blocked, temporarily unable to transfer rights or encumber rights on the land until the blocking of land rights certificates is lifted.

Keywords: blocking, land rights, legal protection



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat penelitian	12
E. Orisinalitas Penelitian.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Tinjauan Umum Tentang Pemblokiran Sertifikat.....	16
B. Bentuk dan Tujuan Pemblokiran Hak Atas Tanah	26
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	28
D. Kewenangan Penegak Hukum Dalam Pemblokiran sertifikat..	34
E. Landasan Teori	38
1. Teori Kewenangan.....	38
2. Teori Kausalitas	43
3. Teori Perlindungan Hukum	53
F. Kerangka Pikir	55
Bagan kerangka Pikir	57
G. Definisi Operasional	58



BAB III	METODE PENELITIAN	60
	A. Tipe Penelitian	60
	B. Pendekatan Penelitian	60
	C. Lokasi Penelitian.....	61
	D. Jenis dan Sumber Data	61
	E. Teknik Pengumpulan Data.....	61
	F. Analisis Data	62
BAB IV	Konsekuensi Hukum Terhadap Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Penegak Hukum Pada Perkara Yang Telah <i>Inkracht</i>.....	63
	A. Alasan Sah Pemblokiran Hak Atas Tanah	63
	B. Jangka Waktu Berakhirnya Pemblokiran Hak Atas Tanah	71
	C. Peran dan Fungsi Badan Pertanahan dalam Pemblokiran Hak Atas Tanah.....	78
BAB V	Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Diblokir Setelah Perkara <i>Inkracht</i>.....	93
	A. Kepastian Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Tanah	94
	B. Penyebab Hapusnya Masa Blokir Atas Tanah.....	100
BAB VI	PENUTUP	107
	A. Kesimpulan	107
	B. Saran.....	108
	DAFTAR PUSTAKA	110



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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

Bagi negara Indonesia, sebagai negara yang agraris keberadaan tanah memiliki fungsi yang sangat penting bagi kemakmuran dan kesejahteraan rakyatnya. Di negara seperti Indonesia fungsi tanah kian meningkat dan mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi. Dari sekian banyak bidang yang menyangkut tanah, bidang ekonomi nampak mendominasi aktivitas manusia atas tanah. Hal ini berkaitan dengan kelangsungan hidup manusia, dimana pertumbuhan penduduk serta pertumbuhan ekonomi yang melaju pesat. Arti penting tanah bagi manusia sebagai individu maupun negara sebagai organisasi



¹ Kartasapoetra. G, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan Bagi Keberhasilan layagunaan Tanah*, PT.Rineka Cipta, Jakarta, hlm.1.

masyarakat yang tertinggi, secara konstitusi diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI) 1945 yang menyatakan bahwa

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”.

Oleh karena itu untuk dapat mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka dalam memanfaatkan dan menggunakan tanah yang merupakan bagian dari sumber daya alam harus dilaksanakan secara bijaksana dan dalam pengelolaannya diserahkan kepada negara.

Pendaftaran tanah dalam rumusan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur. Hal ini meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya². Dalam pelaksanaannya walaupun pendaftaran tanah sudah dilakukan, namun masih terjadinya sengketa hak atas



² Eli Wuria Dewi, 2014, *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah dan Segalanya*, Buku Pintar, Yogyakarta, cet-1, hlm. 36.

tanah di tengah masyarakat. Masyarakat yang merasa haknya dirugikan dapat mengajukan gugatan, gugatan dapat disimpulkan sebagai suatu tuntutan hak, dari setiap orang atau pihak (kelompok) atau badan hukum yang merasa hak dan kepentingannya dirugikan dan menimbulkan perselisihan, yang ditujukan kepada orang lain atau pihak lain yang menimbulkan kerugian itu melalui pengadilan.³

Negara yang memiliki hak konstitusional dalam Kewenangan Pemerintah atas pertanahan telah mengatur tentang tanah dan juga pemanfaatannya sebagaimana termasuk dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disingkat UUD NRI Tahun 1945) yang didalamnya memasukan unsur kesejahteraan masyarakat. Demi menjaga kestabilan dari fungsi sosial tanah tersebut, maka pemerintah menetapkan berbagai peraturan yang diharapkan dapat mengatur, mengelola serta menata penggunaan sebidang tanah sesuai dengan peruntukannya. Hal inilah yang disampaikan sebagai agenda kebijakan dalam proses pengaturan tanah oleh Badan Pertanahan Nasional.

Bagi negara agraris seperti Indonesia, tanah merupakan barang yang amat vital. Setiap kegiatan yang dilakukan di negara itu, baik oleh seorang warga negara perorangan, sekelompok orang, suatu badan hukum ataupun oleh Pemerintah pasti melibatkan soal tanah. Dengan



³Shopar Maru Hutagalung, 2014, *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, Cet-2, hlm. 1.

tanah dan di atas tanah itu semua kegiatan (*phisik*) dilakukan oleh Bangsa Indonesia.⁴ Di dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan dasar hukum agraria nasional saat ini. Tujuan adanya UUPA adalah untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur dalam kegiatan pertanahan, serta menjamin kepastian hukum.

Sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai ketentuan-ketentuan yang bukan hanya pelaksanaan Pasal 19 UUPA, tetapi sebagai Peraturan Pemerintah yang menjadi Tulang Punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan dan sebagai salah satu wujud Tertib Pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.⁵

Dalam pelaksanaannya, pendaftaran tanah di Indonesia telah dilakukan sebagaimana yang diatur di dalam Peraturan-peraturan



⁴ Sudjito, 1987, *Pronaz: Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan elelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 1.

⁵ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana ada Media Group, Jakarta, hlm. 5.

tersebut. Namun demikian, masih saja terjadi sengketa pertanahan yang saat ini menjadi pekerjaan rumah bagi pemerintah. Hal ini disebabkan karena sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat ternyata belum menjamin kepastian hukum pemiliknnya. Terlebih lagi dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberi peluang di mana sepanjang ada pihak lain yang merasa berhak, dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke pengadilan umum, atau menggugat Kepala BPN/ Kepala Kantor Pertanahan, Pengadilan Tata Usaha Negara Pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat memohonkan pencatatan dalam buku tanah atau biasa disebut dengan istilah pemblokiran tanah atau pencatatan blokir.

Pemblokiran tanah diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang memuat tentang syarat, kewenangan, jangka waktu, tahapan pencatatan hingga penghapusan blokir dan sita. Peraturan pemblokiran bertujuan untuk mewujudkan keseragaman, standarisasi dan tertib administrasi dalam pelaksanaan pencatatan dan penghapusan catatan blokir. Tujuan pemblokiran tanah yaitu sebagai upaya pengamanan berupa pencegahan/ penghentian untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut oleh or pertanahan hingga adanya putusan tetap dari Pengadilan.



Dengan demikian tanah tersebut tidak dipindahkan ataupun disalahgunakan kepemilikannya oleh pihak lain.

Perbedaan kepentingan penguasaan tanah pada dasarnya merupakan hal yang wajar dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Namun, tidak jarang hal tersebut menjadi penyebab timbulnya perselisihan yang berujung pada sengketa hak atas tanah antar individu atau antara individu dengan badan hukum. Objek sengketa berkaitan dengan tanah dapat beragam, baik menyangkut data fisik, data yuridis, ataupun perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Dalam berbagai kasus, sengketa tanah sering diikuti dengan pemblokiran sertifikat oleh pihak berkepentingan, baik oleh perorangan, badan hukum, maupun pemerintah. Pemblokiran dilakukan dengan pertimbangan agar kepentingan orang atau badan hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan mendapat perlindungan hukum. Dengan dilakukannya blokir sertifikat oleh BPN maka untuk sementara waktu segala perbuatan hukum dan peristiwa hukum tidak dapat dilakukan sampai blokir tersebut dihapus.

Ketentuan blokir sertifikat dapat dilihat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf e PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk

melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, apabila tanah tersebut sedang bersengketa di Pengadilan.



Mengenai penolakan pendaftaran peralihan dan pembebasan tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam kaitannya dengan permohonan blokir sertifikat diatur lebih lanjut dalam Pasal 126 dan Pasal 127 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997)

Selain diatur dalam PP 24 Tahun 1997, PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997 peraturan blokir diatur pula dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pencatatan blokir dan sita yang masih tersebar di beberapa peraturan, belum lengkap, tidak seragam, dan tidak sesuai tuntutan berpotensi menjadi penghambat tercapainya tertib administrasi pertanahan. Hambatan tersebut oleh pemerintah diupayakan penyelesaiannya melalui pembentukan peraturan khusus mengenai blokir dan sita, dengan diterbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita (Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2017).

Dengan terjadinya pemblokiran sertifikat hak milik atas tanah Fakhur Razie Bin Anshari, selama hampir 2,6 tahun oleh Kejaksaan
Kategori Kabupaten Murung Raya, yang dilanjutkan oleh Kantor



Pertanahan Kota Palangka Raya memberikan akibat hukum terhadap hak atas tanah tersebut.

Pemblokiran ini dilatarbelakangi atas kasus tindak pidana korupsi yang menyeret Fakhur Razie Bin Anshari, yang mengakibatkan aparat penegak hukum melakukan pemblokiran terhadap aset tanah yang bersangkutan. Namun, hingga keluarnya Putusan Mahkamah Agung Nomor 113 K/Pid.Sus/2016 yang memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*), oleh penegak hukum tetap tidak memberikan akses atas tanah tersebut.

Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2017, yang diharapkan mampu menjadi solusi atas permasalahan yang dihadapi, justru menyebabkan kekuasaan aparat penegak hukum tidak terbatas. Sebagaimana ketentuan Pasal 14 dan 16 Permen ATR/KBPN No.13 Tahun 2017 sebagai berikut.

Pasal 14

- 1) Catatan blokir oleh penegak hukum berlaku sampai dengan dihentikannya kasus pidana yang sedang dalam penyidikan dan penuntutan, atau sampai dengan dihapusnya pemblokiran oleh penyidik yang bersangkutan;
- 2) Kepala Kantor Pertanahan dapat meminta keterangan kepada penyidik terkait kasus atas tanah yang dicatat blokir;

Pasal 16

- 1) Catatan blokir oleh penegak hukum, hapus apabila:
 - a. kasus pidana yang sedang dalam penyidikan dan penuntutan telah dihentikan; atau
 - b. penyidik mengajukan penghapusan catatan blokir;
- Permohonan penghapusan catatan blokir sebagaimana dimaksud ada ayat (1) huruf b disampaikan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan



Berdasarkan bunyi kedua pasal tersebut dinilai berpotensi menimbulkan penyalahgunaan kekuasaan (*abuse of power*) dari aparat penegak hukum (penyidik) sebagai pihak yang berwenang dalam proses penghapusan catatan blokir. Seperti yang dialami oleh Fakhur Razie Bin Anshari, selaku terdakwa kasus tindak pidana korupsi yang hampir 2,6 tahun tidak dapat memanfaatkan dengan leluasa setiap sertifikat hak milik atas tanah, akibat telah diblokir oleh Kejaksaan Negeri Kabupaten Murung Raya, yang ditindaklanjuti oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, sejak Oktober 2015. Padahal, posisi kasus Fakhur telah mendapatkan putusan dan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), berdasarkan Petikan Putusan tingkat kasasi pada Mahkamah Agung R.I. Nomor 1113 K/Pid.Sus/2016 tanggal 20 Desember 2016. Fakhur kemudian menjalani proses pemidanaan kurungan di Lapas Palangka Raya sejak 2 April 2017. Namun, objek tanah tersebut tetap diblokir oleh penyidik.

Situasi ini kemudian diperparah dengan diterbitkannya Permen ATR/BPN No. 13 Tahun 2017 yang memberikan ruang lebih bagi para penyidik hukum, sehingga berpotensi disalahgunakan. Sebab, dalam hal tindakan penyidik yang akan terus menerus mempertahankan pemblokiran sekehendak hatinya tanpa adanya kepastian atau batas waktu kapan suatu tindakan pemblokiran dapat dihapus oleh penyidik.

gan demikian karakter dari pemblokiran tidak lagi bersifat



sementara (*temporary*), namun akan berujung pada keadaan yang bersifat permanen.

Atas dasar inilah, Fakhur kemudian mengajukan upaya hak uji materiil terhadap Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2017 kepada Mahkamah Agung, dengan maksud mendapatkan keadilan atas haknya dan kejelasan hukum terkait batasan kewenangan penyidik dalam hal pemblokiran sertifikat. Dimana sebelumnya, Fakhur telah mengajukan permohonan kepada Kantah Palangka Raya secara tertulis beberapa kali agar pemblokiran setiap SHM untuk segera dihapus/dibebaskan, karena telah daluwarsa dan adanya dugaan penyelewengan prosedur dalam pengajuan pemblokiran yang dilakukan oleh penuntut umum. Namun, permohonan tersebut tidak pernah digubris.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 37 P/HUM/2018, Hakim Agung kemudian mengabulkan uji materiil tersebut dan menyatakan Pasal 7 ayat (2), Pasal 14 Ayat (1), Pasal 16 Ayat (1) huruf (b), dan Pasal 41 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, yaitu Undang-Undang Nomor 13 tahun 2022 tentang perubahan kedua atas undang-undang Nomor ahun 2019 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan,



dan karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak berlaku umum.

Namun, demikian putusan uji materiil tersebut hanya berimplikasi pada jangka waktu diajukannya hapus blokir. Belum menyentuh pada batasan kewenangan yang dimiliki oleh penyidik dalam hal hapusnya pemblokiran, sehingga terkait kewenangan penyidik belum memiliki kepastian hukum yang jelas. Berdasarkan permasalahan diatas, penulis dalam hal ini mengusulkan penelitian dengan judul **“Penggunaan Instrumen Hukum Pemblokiran Hak Atas Tanah Terkait Dengan Tindak Pidana”**

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Konsekuensi Hukum terhadap pemblokiran sertifikat hak atas tanah oleh penegak hukum pada perkara yang telah *inkracht*?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah yang diblokir setelah perkara *inkracht*?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini, sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis Konsekuensi Hukum terhadap pemblokiran sertifikat hak atas tanah oleh penegak hukum pada perkara yang telah *inkracht*.



2. Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah yang diblokir setelah perkara *inkracht*.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan akademis terhadap perkembangan ilmu khususnya dalam perkembangan ilmu hukum.
- b. Memberikan tambahan pengetahuan bagi mahasiswa Fakultas hukum agar memperkaya pustaka tentang penggunaan instrumen hukum pemblokiran hak atas tanah terkait dengan tindak pidana.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan mampu menjadi acuan bagi pemerintah Kota Makassar dalam pencegahan dan penanggulangan terjadinya sengketa pemblokiran tanah bersertifikat.
- b. Dapat memberikan sumbangsi pada upaya perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah yang diblokir setelah berakhirnya perkara pidana.

E. Orisinalitas Penelitian



Setelah melakukan penelitian, penulis menemukan beberapa aturan mengenai pembatasan kewenangan penegak hukum terkait

pencatatan blokir hak atas tanah. Untuk menghindari kesamaan terhadap penelitian-penelitian yang telah ada sebelumnya, maka penulis melakukan analisis terhadap beberapa penelitian yang ditemukan sebagai berikut :

- a. Tesis David Agam Magister Ilmu Hukum Universitas Pakuan Bogor 2020, yang berjudul “Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Pembatalan Dan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Tidak Terdapat Perintah Eksekutorial Dalam Pasal 49 Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Tanah”, dengan rumusan masalah sebagai berikut : (1) Apakah Pejabat BPN berwenang untuk membatalkan dan menerbitkan sertipikat hak atas tanah sengketa berdasarkan putusan pengadilan yang tidak sesuai dengan Pasal 49 ayat (2) Permen Agraria No.11 Tahun 2016 serta bagaimana mekanisme tindak lanjutnya? (2) Apa kendala dan solusi tindakan Pejabat BPN yang membatalkan dan menerbitkan sertipikat hak atas tanah sengketa yang tidak sesuai dengan Pasal 49 ayat (2) Permen Agraria No.11 Tahun 2016?

Perbedaan penelitian diatas dengan usulan penelitian penulis adalah yang mana penelitian di atas membahas mengenai kewenangan BPN dalam membatalkan dan menerbitkan Sertipikat Hak Atas tanah sengketa berdasarkan Putusan Pengadilan yang tidak sesuai dengan Pasal 49 ayat (2) Permen Agraria Nomor 11 tahun 2016



tentang penyelesaian kasus tanah, sedangkan penulis membahas mengenai kewenangan penegak hukum dalam memblokir dan menghapus blokir berdasarkan Putusan Mahkamah Agung mengenai hak uji materiil pada Permen ATR/KBPN No.13 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

- b. Tesis Edy Mulyanto Magister Kenotariatan Universitas Sultan Agung Semarang 2021, yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Adanya Pemblokiran Sertifikat Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara”, dengan rumusan masalah sebagai berikut : (1) Mengapa sertifikat hak atas tanah dilakukan pemblokiran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara? (2) Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara?

Perbedaan antara penelitian diatas dengan usulan penelitian penulis adalah penelitian di atas membahas mengenai pemblokiran yang dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, karena adanya sengketa atau konflik pertanahan, serta perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran sertifikat oleh kantor pertanahan, sedangkan penulis membahas mengenai kewenangan penegak hukum dalam memblokir dan menghapus blokir terhadap



hak atas tanah karena adanya penyidikan suatu kasus pidana, serta perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah yang diblokir.



Optimized using
trial version
www.balesio.com

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Pemblokiran Sertifikat

1. Pemblokiran

Arti kata blokir dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah pembekuan atau pemberhentian.⁶ Berdasarkan 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,

“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. Status quo adalah keadaan tetap sebagaimana keadaan sekarang.”⁷

Pemblokiran sertifikat dimungkinkan bila satu pihak berniat menggugat perbuatan hukum atau peristiwa hukum terkait dengan sertifikat atas suatu bidang tanah.⁸ Pengertian pemblokiran dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2016 tentang Bantuan Timbal Balik Dalam Masalah Tindak Pidana, adalah:

“Pemblokiran adalah pembekuan sementara harta kekayaan untuk kepentingan penyidikan, penuntutan, atau pemeriksaan di sidang pengadilan dengan tujuan untuk mencegah dialihkan atau dipindahtangankan agar orang tertentu atau semua orang



⁶ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008, Kamus Bahasa Indonesia, Jakarta.

⁷ Pasal 1 angka 2 Permen ATR/KBPN No.13/2017 tentang Tata Cara Blokir Sita.

⁸ Waskito dan Hadi Arnowo, 2018, *Pertanahan, Agraria, Dan Tata Ruang*, Jakarta, hlm.198.

tidak berurusan dengan harta kekayaan yang telah diperoleh dari dilakukannya tindak pidana tersebut.”⁹

Pemblokiran dilakukan sebagai Langkah pengamanan berupa pencegahan/pemberhentian untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan. Hal serupa juga disebutkan dalam Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak jika tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di pengadilan.¹⁰

Dalam peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 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:

- c. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis 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 disampaikan pemberitahuan tersebut;

⁹ Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2006 tentang Bantuan Timbal balik dalam Masalah pidana.

¹⁰ Sholin Erbin Mart Rajagukguk, Lintje Anna Marpaung, Herlina Ratna dan Jawa NIngrum, 2006, *Implementasi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran dan Sita pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung*, Jurnal Pranata Volume 14 Nomor 2 Juli 2019, Universitas Bandar Lampung, Bandar Lampung, hlm.194.



- d. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;
- e. yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.

Pasal 3 Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita mengatur bahwa:¹¹

- 1) Pencatatan blokir dilakukan terhadap atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan.
- 2) Pencatatan blokir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan:
 - a. Dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir, dan
 - b. Paling banyak 1 (satu) kali oleh 1 (satu) pemohon pada 1 (satu) objek tanah yang sama.
- 3) Hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Permohonan pencatatan blokir dapat diajukan oleh perorangan, badan hukum, dan penegak hukum. Dalam permohonan pencatatan blokir harus mencantumkan alasan yang jelas dan bersedia dilakukan pemeriksaan atas permohonan dimaksud.¹² Pihak yang dapat mengajukan permohonan pencatatan blokir sertifikat hak atas tanah adalah pemohon yang mempunyai hubungan/kepentingan hukum



¹¹ Pasal 3 Permen ATR/KBPN No. 13/2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita

¹² Pasal 4 Permen ATR/KBPN No. 13/2017 tentang Tata cara Blokir dan Sita

terhadap tanah yang sedang dalam sengketa maupun menjadi objek perkara di pengadilan. Pemohon yang mengajukan permohonan diantaranya adalah pemegang hak atas tanah, pihak pembeli, ahli waris, pengadilan negeri, kepolisian, advokat (kuasa hukum), bank, dan Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK).¹³

Selain melalui permohonan pencatatan blokir dapat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas perintah Menteri, perintah Kepala Kantor Wilayah, dan pertimbangan dalam keadaan mendesak.¹⁴ Pencatatan blokir yang dilakukan atas perintah Menteri dan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana dilakukan untuk penyelesaian masalah pertanahan yang bersifat strategis dan berdampak secara nasional, dengan dasar dituangkan dalam surat perintah Menteri atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan dilakukan untuk penertiban tanah terlantar, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka pencatatan blokir dilaksanakan pada saat tanah diusulkan untuk ditetapkan sebagai tanah terlantar oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional kepada Menteri.¹⁵

¹³ Hendra Kusuma Putra Setiyabudi, J. Ronald Mawuntu, Cornelius Tangkere, 2020, *Kajian Hukum Terhadap Pemblokiran Pada Buku Tanah Dalam Pendaftaran*, Jurnal Lex Et Societatis Vol. VIII/No. 3/Jul-Sept/2020, Universitas Samalangi, Manado, hlm.22.

¹⁴ Waskito dan Hadi Arwono, 2019, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Kencana, Jakarta, hlm.142.

¹⁵ Pasal 20 Permen ATR/KBPN No. 13/2017 tentang Tata Cara Blokir dan



Pencatatan blokir yang dilakukan dalam hal pertimbangan dalam keadaan mendesak meliputi:¹⁶

- 1) Adanya sengketa atau konflik pertanahan,
- 2) Perlindungan terhadap aset pemerintah

Dalam hal pertimbangan keadaan mendesak harus mendapat pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan permohonan pertimbangan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, yang kemudian ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dengan menerbitkan pertimbangan paling lama 1 (satu) minggu sejak diterimanya permohonan.

Jangka waktu blokir yang dilakukan oleh perorangan atau badan hukum berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal pencatatan blokir. Jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan adanya perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan. Jangka waktu blokir yang dilakukan oleh penegak hukum berlaku sampai diberhentikannya kasus pidana yang sedang dalam penyidikan dan penuntutan, atau sampai dengan dihapusnya pemblokiran oleh penyidik yang bersangkutan. Kepala kantor pertanahan dapat meminta keterangan kepada penyidik terkait kasus atas tanah yang dicatat blokir.¹⁷



¹⁶ Pasal 21 Permen ATR/KBPN No. 13/2017 tentang Tata Cara Blokir dan

¹⁷ Waskito dan Hadi Arwono, *Op.Cit.* hlm. 143.

Pencatatan blokir atas inisiatif kementerian dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya perintah pencatatan blokir atau pertimbangan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan berlaku sampai dengan masalah pertanahan dinyatakan selesai. dalam hal catatan blokir dilakukan dalam rangka penertiban tanah terlantar berlaku sampai ditindaklanjutinya usulan penetapan tanah terlantar sebagaimana adanya berupa penetapan sebagai tanah terlantar atau pengeluaran dari daftar tanah terindikasi terlantar.¹⁸

Catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum hapus apabila:¹⁹

- 1) Jangka blokir berakhir dan tidak diperpanjang,
- 2) Pihak yang telah memohon pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum jangka waktu berakhir.
- 3) Kepala kantor menghapus blokir sebelum jangka waktu berakhir
- 4) Adanya perintah pengadilan berupa putusan atau penetapan.

Dalam hal catatan blokir diperpanjang atas perintah pengadilan, maka catatan blokir dapat dihapus apabila ada perintah pengadilan berupa putusan atau penetapan. Permohonan penghapusan catatan blokir disampaikan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Catatan blokir oleh penegak hukum hapus apabila:²⁰

- 1) kasus pidana yang sedang dalam penyidikan dan penuntutan telah diberhentikan,
- 2) penyidik mengajukan penghapusan catatan blokir.



¹⁸ Pasal 22 Permen ATR/KBPN No. 13/2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

¹⁹ Waskito dan Hadi Arwono, *Loc.Cit.* hlm.143.

²⁰ Pasal 16 Permen ATR/KBPN No. 13/2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

Permohonan penghapusan catatan blokir disampaikan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

2. Sertifikat

Dalam hal pembuktian hak atas tanah, sertifikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini berarti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.²¹

Dalam UUPA tidak menyebutkan nama tanda bukti surat hak atas tanah yang terdaftar, dan kemudian baru disebutkan dalam Pasal 3 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya



²¹ Marihot Pahala Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Pajak Bumi dan Bangunan: Teori & Praktek*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, Hlm.163.

ditentukan oleh Menteri Agraria.²² Pengertian sertifikat dalam Pasal 1 ayat 20 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah adalah:

“Sertifikat 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.

Sertifikat berbeda dengan buku tanah, berdasarkan pasal 1 ayat 19 PP No. 24 Tahun 1997, yang dimaksud Buku Tanah adalah:

“Dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya”. Menurut K Wantjik Saleh menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.²³

Menurut Ali Achmad chomzah yang dimaksud sertifikat adalah “surat tanda bukti hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.²⁴

Sertifikat hak atas tanah diberikan kepada setiap pemegang hak atas tanah dengan maksud untuk memberikan kepastian hukum dan



²² Urip santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, ta, hlm. 315.

²³ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di nesia*, Arkola Surabaya, Surabaya, hlm. 86.

²⁴ Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan seri Hukum Pertanahan I-berian Hak Atas Tanah Negara dan seri Pertanahan II- Sertifikat dan masalahannya*, Prestasi pustaka, Jakarta, hlm. 122.

perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar.²⁵

Berdasarkan peraturan Perundang-undangan dikenal beberapa jenis sertifikat, yakni:²⁶

- 1) Sertifikat Hak Milik.
- 2) Sertifikat Hak Guna Usaha.
- 3) Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah negara.
- 4) Sertifikat hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.
- 5) Sertifikat Hak Pakai atas tanah negara.
- 6) Sertifikat Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.
- 7) Sertifikat tanah Hak Pengelolaan.
- 8) Sertifikat tanah Wakaf.
- 9) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- 10) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun.
- 11) Sertifikat Hak Tanggungan.

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yaitu sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain, berupa sertifikat atau selain sertipikat. Berdasarkan sifat pembuktian tersebut, pihak yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk memohon agar sertifikat yang diterbitkan tersebut dinyatakan tidak sah. Apabila putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum yang tetap yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak sah, maka Kepala Badan



²⁵ Marihot Pahala Siahaan, Op.Cit. hlm.162.

²⁶ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, ta, hlm. 317.

Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan surat keputusan tentang pembatalan sertipikat.²⁷

Sifat pembuktian sertifikat sebagai surat tanda bukti dimuat dalam Pasal 32 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu:²⁸

- 1) Sertifikat 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 yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan maupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, mempunyai manfaat sebagai berikut:²⁹

- 1) Menjamin kepastian hukum karena dapat melindungi pemilik sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindarkan sengketa dengan pihak lain.
- 2) Mempermudah usaha memperoleh kredit dengan tanah bersertifikat sebagai jaminan.
- 3) Dengan adanya surat ukur dalam sertifikat maka luas tanah sudah pasti, sehingga untuk penetapan Pajak Bumi Bangunan (PBB) akan lebih adil.



²⁷ *Ibid*, hlm. 317 *et seq.*

²⁸ *Ibid*. hlm.318.

²⁹ Maria S.W. Sumarjono, 1982, *Puspita Serangkum aneka, Masalah Hukum rja*, Andi Offset, yogyakarta, 1982, hlm. 26.

B. Bentuk dan Tujuan Pemblokiran Hak Atas Tanah

Pemblokiran terhadap hak atas tanah terjadi karena adanya suatu perbuatan hukum/peristiwa hukum terhadap objek tanah berupa sertifikat tanah karena adanya sengketa atau konflik pertanahan dengan tujuan memberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohonkan blokir, sehingga sertifikat tanah tidak dapat digunakan dalam perbuatan hukum yaitu pemeliharaan data dan peralihan hak untuk sementara waktu, sebagaimana perbuatan/peristiwa hukum sebagai berikut:³⁰

1. Pembagian Harta Gono-gini
Pemblokiran sertifikat dilakukan sebagai langkah pengamanan administratif terhadap tanah yang dimiliki bersama oleh sepasang suami dan istri. Pemblokiran ini dilakukan untuk menghindari pihak yang namanya tercantum (suami/istri) dalam sertifikat akan menjual tanah sebelum dibagi rata.
2. Pembagian Harta Warisan
Pemblokiran dilakukan untuk pengamanan bagi seluruh ahli waris agar tanah yang dimohonkan blokir tidak dialihkan maupun diagungkan oleh salah satu atau lebih ahli waris sebelum pembagian warisan dilaksanakan. Dalam hal pembagian harta warisan ini siapapun ahli waris dapat mengajukan permohonan pemblokiran apabila dapat membuktikan bahwa tanah tersebut benar milik pewaris yang berhubungan darah dengan ahli waris.
3. Sertifikat Hilang
Pemblokiran juga dapat dilakukan atas dasar permohonan pemilik hak atas tanah yang sertifikatnya hilang, sehingga pemilik mengajukan permohonan pemblokiran terhadap sertifikat Hak Atas Tanah Tersebut. Hal ini dilakukan karena pemilik Hak Atas Tanah khawatir Sertifikat tersebut digunakan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Apabila Sertifikat Tanah tersebut ditemukan maka pemohon pemblokiran tersebut harus mencabut blokir tersebut dengan permohonan pencabutan blokir secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan. Dengan diadakannya



³⁰ Jazillatul Ulfa, Fitika Andriani, 2020, Perlindungan Hukum dan Kedudukan Gangg Hak Terhadap Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah oleh Kantor Pertanahan, DINAMIKA HUKUM Vol.21 No.2 (2020), Universitas Stikubank BANK), Semarang, hlm. 23.

pencabutan maka telah dapat dilakukan perbuatan hukum terhadap sertifikat tersebut.

4. Adanya penyidikan dan Penuntutan suatu Perkara Pidana
Berdasarkan salinan resmi surat penyitaan yang dikeluarkan oleh penyidik terjadi apabila tanah tersebut merupakan barang bukti dari sebuah penyidikan dan penuntutan sebuah perkara pidana, seperti halnya kasus tindak pidana korupsi dan tindak pidana pencucian uang,. Pencatatan pemblokiran bertujuan untuk menjamin tanah tersebut tidak dilakukan perbuatan hukum apapun dan oleh siapapun demi kepentingan penegakan keadilan oleh instansi yang berwenang.
5. Hak Atas Tanah disita jurusita Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dalam kaitan pelunasan Piutang Negara.
Pemblokiran sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan atas dasar tanah tersebut menjadi sengketa yang dilanjutkan dengan sita jaminan yang dimohonkan oleh Hakim Pengadilan kepada Kantor Pertanahan untuk diblokir hak atas tanah tersebut sampai adanya putusan pengadilan. Selain itu, hak atas tanah debitur/penjamin hutang dalam kaitan pelunasan piutang negara dapat disita oleh jurusita Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) pada Kantor Lelang Negara, dalam hal ini Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
6. Adanya Gugatan di Pengadilan
Pihak pengadilan dapat memohon pemblokiran terhadap hak atas tanah, karena adanya gugatan, diantaranya terjadinya sertifikat ganda, hutang piutang, pailit atau karena masalah perjanjian kerjasama.³¹
7. Inisiatif Pembeli Tanah Karena Belum Balik Nama
Pemblokiran sertifikat dapat dilakukan oleh pembeli suatu bidang tanah karena belum melakukan balik nama, untuk mencegah penyalahgunaan sertifikat hak atas tanah oleh penjual.³²

Menurut Hendra kusuma Putra Setiyabudi menyatakan secara filosofis, pemblokiran buku tanah adalah sebuah bentuk perlindungan preventif yang diberikan oleh negara terhadap beberapa pihak yaitu:³³



³¹ Anisa Sekarsari, Haryo Budhiawan, Akur Nurasa, 2019, Pelaksanaan atatan Blokir Sertifikat Hak Atas Tanah (*studi di Kantor Pertanahan kabupaten an dan Bantul*), Jurnal Tugas Agraria Vol. 2 No. 2 (2019), Sekolah Tinggi nahan Nasional, Yogyakarta. hlm.124.

³² *Ibid.* h.125.

³³ Hendra Kusuma Putra Setiyabudi dkk. *Op.Cit.* hlm. 19.

1. Perlindungan hukum kepada pihak yang mengajukan permohonan pemblokiran agar terjaga bentuk dan status bidang tanah yang sedang menjadi objek sengketa, konflik atau pun perkara.
2. Perlindungan hukum kepada pihak ketiga yang dapat menderita kerugian apabila ia menerima peralihan hak atas sebidang tanah yang sedang menjadi objek sengketa, konflik dan perkara.
3. Perlindungan hukum kepada pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah untuk tetap dapat mempertahankan hak atas tanahnya secara leluasa tanpa adanya beban kepada pihak lain apabila ia melakukan peralihan atas tanah tersebut baik dalam bentuk jual beli, tukar menukar, hibah, ataupun hak tanggungan.

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Hukum Tanah

Tanah merupakan salah satu bagian dari sumberdaya agraria yang berada pada bagian bumi, yaitu permukaan bumi, tubuh bumi, dan tanah di bawah air sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA bahwa, 'atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana 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 lain serta badan-badan hukum.³⁴

Pasal 4 ayat (1) UUPA, memberi pemahaman bahwa permukaan bumi diidentikkan dengan tanah. Tanah yang dimaksud bukan mengatur tanah dari segala aspek, melainkan hanya mengatur salah satu aspek yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Dalam peraturan hukum tanah nasional, Tanah dalam pengertian



³⁴ A. Muhammad arfah Pattenreng, 2019, *Hukum Kepemilikan Dan uasaan Hak Atas Tanah (suatu kajian Komprehensif)*, Bosowa Publishing Group, issar, hlm. 37.

yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak-hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua panjang dan lebar.³⁵

Menurut Boedi Harsono pengertian tanah yaitu bahwa kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.³⁶

Menurut Dixon, Tanah meliputi konsep tanah dari aspek fisik dan aspek pemanfaatan. Tanah dari aspek fisiknya merupakan tanah baik terdapat di dalam permukaan bumi maupun yang terdapat di atasnya. Tanah dari aspek pemanfaatannya merupakan tanah yang dapat digunakan dan dinikmati oleh pemiliknya atau bahkan orang lain, baik terhadap hak-hak yang terdapat di bawah maupun di atas tanah tersebut.³⁷

Mengenai istilah “tanah” itu sendiri, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diartikan sebagai sebagai berikut:³⁸

- a. Bumi, dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, keadaan bumi, permukaan bumi yang diberi batas, daratan.
- b. Permukaan bumi yang berbatasan yang ditempati suatu bangsa atau yang diperintah oleh suatu negara.

³⁵ *Ibid.* hal.38.

³⁶ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Penerbit Djambatan, ta, hlm.18.

³⁷ Urip Santoso, *Op.Cit.* Hlm.6

³⁸ Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria Di Indonesia*, Sinar ca, Jakarta, hlm. 55.



- c. Bahan-bahan bumi atau bumi sebagai bahan sesuatu.
- d. Dasar.

Hukum tanah adalah hukum yang mengatur penguasaan hak-hak atas tanah. Pengertian secara luas, bahwa hukum tanah adalah seluruh peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur mengenai penguasaan hak-hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang, kelompok orang dan badan-badan hukum dan/atau lembaga hukum dan hubungan hukum konkret.³⁹

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. penguasaan hak atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihakinya. Objek hukum tanah yakni hak penguasaan atas tanah dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum
Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atas pemegang haknya.
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret
Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan hak tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.⁴⁰

2. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat tanah yang dihakinya. Eksistensi hak atas tanah diartikan sebagai



³⁹ A. Muhammad Arfah. *Op.Cit.* hlm. 39.

⁴⁰ Urip Santoso, *Op.Cit.* hlm. 11 *et seq.*

hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya. Maksud dari kata 'menggunakan' yaitu hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, dan maksud dari kata 'mengambil manfaat' yaitu, hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan untuk mendirikan bangunan, tetapi digunakan untuk bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan serta bidang-bidang kepentingan lainnya.⁴¹

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Pasal 4 ayat (2) UUPA.

2. Wewenang khusus.

Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk



⁴¹ A. Muhammad Arfah. *Op.Cit.* hlm 38.

kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.⁴²

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) dimuat dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu:⁴³

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

yaitu hak atas tanah tersebut akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Jenis-jenis hak tanah tersebut yakni:⁴⁴

a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun yang terkuat dan terpenuh terhadap kepemilikan tanah dan dapat beralih dan dialihkan.⁴⁵

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu untuk perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak Guna usaha hanya diberlakukan untuk tanah yang dikuasai oleh pemerintah.

c. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna bangunan adalah hak untuk mendirikan atau mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun, dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Tanah yang dapat dijadikan Hak Guna Bangunan yaitu, tanah negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain dengan jangka waktu sesuai dengan



⁴² Soedikno Mertokusumo, *Op.Cit.* hlm. 445.

⁴³ Urip Santoso, *Op.Cit.* hlm. 88.

⁴⁴ Mudakir Iskandar Syah, 2019, *Panduan Mengurus Sertifikat & Penyelesaian keta tanah*, Bhuana Ilmu populer, Jakarta, hlm. 2.

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 3 et seq.

perjanjian. Jenis tanah yang dapat diberikan hak pakai yaitu, tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik.

e. Hak Sewa untuk Bangunan

Hak sewa adalah hak untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan membayar sewa kepada pemiliknya sejumlah uang tertentu sesuai dengan konsensus para pihak. Hak sewa menyewa tersebut berupa sewa menyewa tanah mendirikan bangunan, bukan untuk pertanian dan peternakan.

f. Hak Membuka Tanah

g. Hak Memungut Hasil Hutan

Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan bukanlah hak atas tanah dikarenakan keduanya tidak memberikan wewenang kepala pemilik haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya. Namun, sekedar menyesuaikan dengan sistematika hukum adat, maka kedua hak tersebut dicantumkan juga kedalam hak atas tanah yang bersifat tetap.⁴⁶

2. Hak atas tanah yang ditetapkan dengan undang-undang

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Yaitu, hak atas tanah tersebut sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Jenis- jenis hak tersebut yakni,

- a. Hak gadai (gadai tanah)
- b. Hak Usaha Bagi hasil (perjanjian Bagi Hasil)
- c. Hak mumpung
- d. Hak Sewa Tanah Pertanian



⁴⁶ Urip Santoso, *Op.Cit.* hlm. 89.

D. Kewenangan Penegak Hukum Dalam Pemblokiran Sertifikat Tanah

Permohonan blokir oleh perorangan atau badan hukum pada umumnya dapat dilakukan apabila syarat adanya hubungan hukum terpenuhi, yaitu subjek/pihak yang memiliki hubungan hukum terhadap tanah dan objek yang berkaitan dengan tanah atau tanah sebagai objek penjaminan dalam perikatan.⁴⁷

Pencatatan blokir dikategorikan menjadi dua yaitu, blokir biasa atau blokir tanpa dilampiri perkara dan blokir yang dilampiri perkara atau blokir perkara. Pencatatan blokir tanpa dilampiri perkara dilakukan oleh Kantor Pertanahan dalam hal terpenuhinya syarat hubungan hukum dan bukti hubungan hukum antara pemohon dan tanah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5 dan Pasal 6 huruf (F) Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2017, misalnya dalam hal waris, sengketa harta bersama dalam perkawinan, atau perikatan dengan objek jaminan berupa tanah. Jangka waktu blokir tanpa dilampiri perkara telah diatur dalam Pasal 13 Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2017 yakni blokir perorangan atau badan hukum berlaku untuk jangka waktu 30 hari sejak tanggal pencatatan dan dapat diperpanjang dengan adanya perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan. Sedangkan, blokir dengan dilampiri perkara dilakukan oleh Kantor Pertanahan dalam hal pemohon blokir melampirkan salinan gugatan yang telah di



⁴⁷ Red Savendra Sihaloho, Agus Nurdin, 2019, *Pelaksanaan Blokir Sertifikat Atas Tanah Ditinjau Dari Aspek kepastian Hukum*, Jurnal NOTARIUS Volume 12 or 2 (2019), Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 555.

register Pengadilan Negeri sebagaimana telah diatur dalam Pasal 6 huruf f angka (1) Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2017, meskipun objek gugatan perkara tidak berkaitan dengan tanah atau tanah sebagai objek jaminan dalam perikatan.⁴⁸

Menurut Pasal 3 ayat (1) Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2017 dijelaskan bahwa pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan. Menurut ketentuan tersebut, objek pencatatan blokir (yang dimohonkan blokir) di Kantor Pertanahan wajib berupa hak atas tanah. Dengan perkataan lain, sengketa tanah merupakan syarat utama pemblokiran, sehingga objek sengketa selain hak atas tanah seharusnya tidak dapat dimohonkan pemblokiran.⁴⁹

Apabila dikaitkan dengan Teori Sistem Hukum yang pernah dikemukakan oleh Lawrence M. Friedman, yakni keefektifan dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung 3 unsur sistem hukum yaitu struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum. Ketiga unsur tersebut bersifat kumulatif demi terbentuknya suatu aturan yang memberikan keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Dalam unsur budaya hukum diperlukan aparat penegak hukum yang menjamin perwujudan kaidah hukum ke dalam praktek atau dengan perkataan lain adanya jaminan pelaksanaan aturan hukum.⁵⁰



⁴⁸ Ibid.

⁴⁹ Ibid.

⁵⁰ Ibid, hlm. 558.

Peran pemerintah khususnya BPN dalam keberlakuan pencatatan blokir dan sita dalam Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2017 adalah sangat penting. BPN sebagai instansi berwenang di bidang administrasi pertanahan seharusnya melaksanakan tugas jabatannya sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (1) Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2017, yang menyatakan bahwa Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pencatatan dan penghapusan blokir dan sita atau adanya sengketa dan perkara mengenai hak atas tanah.⁵¹

Jangka waktu blokir telah diatur dalam Pasal 13 Permen ATR/BPN No. 13 Tahun 2017 yang menyatakan bahwa catatan blokir berlaku 30 hari sejak tanggal pencatatan dan dapat diperpanjang dengan perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan. Ketentuan tersebut, apabila ditafsirkan secara berlawanan (*argumentum a contrario*), maka catatan blokir hapus atau gugur dalam 30 hari, jika tidak diikuti dengan perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan.⁵²

Mengenai hapusnya catatan blokir apabila tidak diikuti dengan penetapan atau putusan, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (2),



⁵¹ Ibid.

⁵² Ibid. hlm. 559.

menafsirkan secara gramatikal bahwa frasa “dapat” diperpanjang dengan adanya perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan, bukan merupakan keharusan dalam perpanjangan blokir, melainkan bersifat fakultatif. Dengan perkataan lain, frasa “dapat” dalam Pasal 13 ayat (2) diartikan perpanjangan blokir bisa dilakukan dengan ada penetapan atau tidak ada penetapan.⁵³

Pencatatan blokir dengan berpedoman ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e PP 24 Tahun 1997 mengakibatkan kepastian hukum pendaftaran tanah tidak akan terwujud. Hal tersebut dikarenakan dalam suatu perkara perdata dari tahap gugatan di Pengadilan Negeri, Banding di Pengadilan Tinggi, dan Kasasi di Mahkamah Agung sampai pada putusan *inkracht* memerlukan waktu lama yakni \pm 2 tahun. Kemudian, persyaratan pencatatan blokir karena adanya perkara memungkinkan blokir dilakukan berulang-ulang kali atau lebih dari 1 (satu) kali, sehingga menimbulkan pertanyaan kapan putusan *inkracht* akan tercapai, jika adanya blokir perkara justru memberi kesempatan bagi pemohon untuk tetap menghambat peralihan atau pembebanan hak atas tanah dengan cara mengajukan perkara baru ketika gugatan awal diperkirakan akan kalah. Jika ditinjau dari sudut pandang *Triadism Law Theory* bahwa keberlakuannya suatu peraturan yakni tercapainya nilai keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Hukum sengaja

tidak dibuat dan dibuat oleh manusia untuk diberlakukan, dilaksanakan



⁵³ Ibid. hlm. 561.

dan ditegaskan karena tanpa hukum kehidupan masyarakat tidak akan berjalan secara baik, masyarakat sendiri juga dibangun di atas fondasi hukum.⁵⁴

Pemblokiran yang tidak sesuai dengan Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2017 tidak hanya mengakibatkan kepastian hukum tidak terwujud, melainkan juga menimbulkan kerugian bagi pemilik sertifikat terblokir, baik kerugian materiil maupun immateriil. Kerugian materiil meliputi kerugian yang nyata diderita dan tidak diperolehnya keuntungan, sedangkan kerugian immateriil misalnya ketakutan, sakit, kehilangan kesenangan hidup dan kerugian finansial terhadap pemilik sertifikat terblokir.⁵⁵

E. Landasan Teori

1) Teori Kewenangan

Kewenangan sering disejajarkan dengan istilah wewenang, istilah wewenang digunakan dalam bentuk kata benda dan sering disejajarkan dengan istilah *bevoegdheid* dalam istilah hukum belanda. Namun terdapat perbedaan antara istilah kewenangan dengan istilah *bevoegdheid*, yaitu terletak pada karakter hukumnya. Istilah *bevoegdheid* digunakan dalam konsep hukum publik maupun dalam



⁵⁴ Ibid. hlm. 562.

⁵⁵ Ibid.

hukum privat. Dalam konsep hukum istilah kewenangan atau wewenang seharusnya digunakan dalam konsep hukum publik.⁵⁶

Wewenang (atau sering pula ditulis dengan istilah kewenangan) merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Kewenangan atau wewenang adalah suatu istilah yang biasa digunakan dalam lapangan hukum publik, namun terdapat perbedaan diantara keduanya. Kewenangan adalah apa yang disebut 'kekuasaan formal', kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang atau legislatif dari kekuasaan eksekutif atau administratif. Kewenangan merupakan kekuasaan dari segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan atau urusan pemerintahan tertentu yang bulat, sedangkan wewenang (*authority*) adalah hak untuk memberi perintah, dan kekuasaan untuk meminta dipatuhi.⁵⁷

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata wewenang disamakan dengan kewenangan, yang diartikan sebagai hak dan kekuasaan untuk melakukan sesuatu.⁵⁸ Kewenangan juga diartikan ialah untuk menerapkan dan menegakkan hukum, ketaatan yang pasti,



⁵⁶ Suharyono M. Hadiwiyono, 2020, *Hukum Pertanahan Di Indonesia: Analisis Sistem Publikasi Positif Terbatas dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jensi Media, Malang, hlm. 89-90.

⁵⁷ *Ibid.* hlm. 90.

⁵⁸ Pusat Bahasa departemen Pendidikan nasional, 2008, *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta, hlm. 1622.

perintah, memutuskan, pengawasan, yurisdiksi, atau kekuasaan.⁵⁹ Indroharto tidak membedakan secara teknis mengenai istilah wewenang dan kewenangan, ia berpendapat dalam arti yuridis, Wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.⁶⁰

Menurut Juanda kewenangan adalah kekuasaan formal yang berasal dari atau diberikan oleh undang-undang misalnya kekuasaan legislatif, kekuasaan eksekutif, kekuasaan yudikatif. Oleh karenanya dalam kewenangan terdapat kekuasaan dan dalam kewenangan lahiriah wewenang.⁶¹

H.D Stout mengatakan bahwa wewenang merupakan pengertian dari organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang oleh subjek hukum publik didalam hubungan hukum publik.⁶²

Menurut Lukman Hakim, kewenangan sebagai konsep hukum publik terdiri dari tiga unsur yaitu:⁶³

- a. Pengaruh merujuk pada penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum.

⁵⁹ Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 185

⁶⁰ Indroharto, 1993, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Usaha Negara*, Pustaka Harapan, Jakarta, hlm. 68.

⁶¹ Juanda, 2004, *Hukum Pemerintahan Daerah*, Alumni, Bandung, 2004, hal.

⁶² Suharyono M. Hadiwiyono, *Op.Cit.* hlm. 87.

⁶³ Nandang Alamsah, et.al, 2019, *Teori & Praktek Kewenangan pemerintahan*, Unpad Press, Bandung, 2019, hal.13.



- b. Dasar hukum berkaitan dengan prinsip bahwa setiap wewenang pemerintah yang harus dapat ditunjuk dasar hukumnya.
- c. Konformitas hukum, mengandung makna adanya standar umum (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu), artinya perlu adanya konfirmasi secara hukum mengenai standar kewenangan untuk mengetahui batasan-batasan terhadap suatu kewenangan.

Sumber wewenang atau kewenangan dapat diperoleh dengan

tiga cara, yaitu:⁶⁴

1. Atribusi

Pengertian Atribusi biasanya dirumuskan sebagai pemberian dan atau penyerahan wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan. Dalam *Algemene Bepalingen van Administratief Recht*, Atribusi diartikan sebagai wewenang yang timbul bila undang-undang (dalam arti materil) menyerahkan wewenang tertentu kepada organ tertentu.

Menurut Indroharto, pada atribusi terjadi pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Di sini dilahirkan atau diciptakan suatu wewenang baru.

2. Delegasi

Pengertian Delegasi, secara umum biasa dirumuskan sebagai pelimpahan suatu wewenang pemerintahan dari badan atau organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya. Dalam *Algemene Bepalingen van Administratief Recht*, Delegasi diartikan sebagai pelimpahan wewenang oleh organ pemerintahan yang telah diberi wewenang kepada organ lainnya, yang akan melaksanakan wewenang yang telah dilimpahkan itu sebagai wewenangnya sendiri.

Dalam *Algemene Wet Bestuursrecht*, Delegasi diartikan sebagai pelimpahan wewenang oleh organ pemerintahan kepada organ lain untuk mengambil keputusan dengan tanggung jawab sendiri. Artinya dengan delegasi, maka pemberi wewenang terlepas dari tanggung jawab hukum jika dalam penggunaan wewenang itu menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.



⁶⁴ Nurul Qamar dan Farah Syah Rezah, 2015, *Ilmu Kenegaraan tswissenschaft*), Jakarta, Mitra Wacana Medi, hlm 49-51.

Indroharto, mengemukakan bahwa pada delegasi telah terjadi pelimpahan suatu wewenang yang sudah ada oleh badan atau organ (jabatan TUN) yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada badan atau jabatan TUN lainnya. Jadi delegasi selalu telah didahului dengan adanya suatu atribusi wewenang.

3. Mandat

Pengertian Mandat, umumnya dirumuskan sebagai pemberian kewenangan oleh organ pemegang kewenangan kepada organ pemerintahan lainnya untuk menjalankan kewenangan atas nama pemberi kewenangan.

Van Wijk, dengan singkat mengatakan bahwa mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya. Dalam *Algemene Wet Bestuursrecht*, mandat dirumuskan sebagai pemberian wewenang oleh organ pemerintahan kepada organ lainnya untuk mengambil keputusan atas namanya.

Pelaksanaan wewenang atributif merupakan tanggung jawab pemegang kewenangan itu. Jika salah dalam melaksanakan kewenangannya, maka kepadanya lah pertanggungjawaban diminta. Demikian halnya dengan delegasi, jika pemegang wewenang berdasarkan delegasi salah dalam melaksanakan kewenangannya yang diperoleh dari delegans, maka kepadanya dimintai pertanggung jawaban hukum. Delegans terbebas dari tanggung jawab hukum. Lain halnya dengan mandat, di mana dalam hal penerima mandat (yang disebut sebagai mandataris), dalam hal salah menjalankan wewenang, maka tanggung jawab berada pada pemberi mandat (mandans).⁶⁵



⁶⁵ *Ibid.* hlm 51.

2. Teori Kausalitas

a. Tinjauan Umum

Hubungan kausalitas yang terjadi antara manusia yang satu dengan manusia yang lain tidak selamanya menghasilkan kejadian yang positif tetapi ada kalanya juga menimbulkan berbagai permasalahan yang tidak pasti. Permasalahan yang tidak pasti ini pun akan menjadi semakin sulit ketika menentukan mana yang menjadi sebab dan mana yang menjadi akibat, apalagi jika ditemukan faktor-faktor yang merangkai kejadian tersebut.

Kausalitas (sebab-akibat) adalah suatu hubungan atau proses antara dua atau lebih kejadian atau keadaan dari peristiwa dimana satu faktor menimbulkan atau menyebabkan faktor lainnya. Bila mengambil satu contoh sederhana suatu pernyataan kausalitas: bila tombol lampu dinaikkan maka lampu akan menyala.⁶⁶

Dapat dikatakan bahwa satu hubungan kausal (sebab-akibat) ada antara dua kejadian tersebut, yaitu menaikkan tombol dan menyebabkan lampu menyala. Dalam hukum pidana ada beberapa teori kausalitas yaitu:⁶⁷

1) Teori *Conditio Sine Qua Non*

Teori ini dikemukakan oleh von Burri yang berpendapat bahwa tiap-tiap perbuatan adalah sebab dari akibat yang timbul. Semua syarat



⁶⁶Ahmad Sofian, 2018, *Ajaran Kausalitas Hukum Pidana*, Prenadamedia p, Jakarta, hlm.17

⁶⁷ *ibid.* hlm.105

untuk timbulnya suatu akibat adalah sama sebagai sebab akibat yang tidak dapat dihilangkan dan harus diberi nilai yang sama. Inti dari teori ini ini menjelaskan bahwa suatu sebab dari suatu perbuatan pidana merupakan rangkaian kejadian yang dapat dirunut ke belakang tanpa henti dipandang sebagai yang menimbulkan akibat yang dinilai setara. Oleh karena semua perbuatan adalah sebab dan merupakan syarat timbulnya akibat, maka ajaran Von Buri ini sangat memperluas dasar pertanggungjawaban pidana. Oleh karena perbuatan-perbuatan yang jauh hubungannya dengan akibatnya juga harus dipandang sebagai sebab dari akibat, sehingga menurut Sofjan Sastrawidjaja, ajaran Von Buri tidak dipergunakan dalam hukum pidana. Sedangkan menurut Moeljatno bahwa sepanjang menentukan suatu pengertian secara ilmiah jadi terpisah dari pengertian yang dianut oleh suatu undang-undang maka teori *conditio sine qua non* adalah baik asal saja didampingi atau dilengkapi dengan teori tentang kesalahan yang dapat meregulirnya.

2) Teori *Causa Proxima*

Teori ini berusaha membuat perbedaan antara syarat dan sebab. Menurut teori ini dalam tiap-tiap peristiwa itu hanya ada satu sebab yaitu syarat yang paling menentukan untuk timbulnya suatu akibat.

Teori ini melihat semua syarat yang ada setelah perbuatan terjadi (*post factum*) dan berusaha untuk menemukan satu syarat yang



bisa dianggap sebagai syarat yang paling menentukan atas timbulnya suatu akibat. Inti dari teori ini menjelaskan bahwa yang dipahami sebagai sebab dari suatu perbuatan pidana adalah perbuatan yang paling dekat menimbulkan akibat. Yang menurut pendapat G.E. Mulder, teori ini dilatarbelakangi pemikiran bahwa sebab dan akibat tidak boleh berjarak terlalu jauh.

3) Teori *Relevansi*

Inti dari teori ini bahwa hakim dapat memilih sebab (*causa*) yang paling relevan menimbulkan akibat dari suatu kejadian atau perbuatan hukum, yang dimaksud dengan sebab atau *causa* yang paling relevan adalah sebab yang dimaksud oleh pembentuk undang-undang. Karena itu Jan Remmelink menyatakan bahwa pembentuk undang-undang, berkenaan dengan penganiayaan yang menyebabkan matinya orang lain, tempat merekonstruksi bahwa luka yang diderita korban, sekalipun sulit diduga sebelumnya menimbulkan akibat kematian tetap dinilai sebagai yang menimbulkan akibat.

4) Teori *Adequat*

Inti dari teori ini bahwa hakim menentukan sebab yang diduga paling wajar atau memenuhi syarat yang paling umum menjadi *causa* yang menimbulkan akibat atas suatu perbuatan atau peristiwa yang bersangkutan mungkin ditemukan dalam rangkaian *causalitas* yang ada.



Dalam peradilan pidana, teori adequate terbelah menjadi beberapa teori, yaitu :⁶⁸

- a. Teori adequate subjektif, dianut oleh Von Kries, menjelaskan bahwa sebab yang menjadi rangkaian faktor-faktor yang berpengaruh atau yang berhubungan dengan timbulnya/terwujudnya delik atau tindak pidana, hanya satu sebab yang dapat diterima menimbulkan akibat yakni sebab yang dapat diketahui oleh pelaku. Menurut Jan Remmelink, dalam memahami teori adequate subjektif perlu dimasukkan unsur kesalahan kedalam rumusan tindak pidana, karena yang dapat diperhitungkan sebagai *causa* bukan hanya faktor obyektif melainkan apa yang sesungguhnya terjadi dalam kesadaran pelaku.
- b. Teori adequate objektif, menjelaskan bahwa yang menjadi sebab yang dapat menimbulkan akibat dari suatu delik atau tindak pidana hanyalah faktor-faktor yang berkaitan dengan terjadinya delik setelah kejadian. Dengan perkataan lain, sebab atau *causa* dari akibat suatu tindak pidana yang terjadi terletak pada faktor obyektif atau diduga obyektif. Teori ini dikemukakan oleh Remmelink.
- c. Teori adequate pasif atau teori omisi (pembiaran) berlaku pada delik yang bersifat normal tanpa mempersoalkan akibat dari perbuatan. Ini berarti meskipun si pelaku tindak pidana atau delik dapat dikatakan merupakan sebab atau *causa* terjadinya akibat.
- d. Teori kausalitas kumulatif, intinya menjelaskan bahwa hakim melihat rangkaian faktor-faktor kejadian yang dipandang mengintervensi faktor lainnya sebagai sebab yang menimbulkan akibat dari suatu delik. Atau dengan perkataan lain bahwa sebab kedua dari pelaku diduga mengintervensi sebab pertama yang menimbulkan akibat delik. Apabila sebab kedua memang dapat diduga sebelumnya, maka sebab yang dipandang menimbulkan akibat yang sama seperti pada sebab pertama, maka kedua pelaku itu dibebani pertanggungjawaban atau tanggung gugat pidana.
- e. Teori kausalitas ahli *expertise causalitation*, intinya menjelaskan bilamana hakim baru mengetahui *causa* yang menimbulkan akibat dari delik yang telah terjadi setelah diberitahu melalui keterangan ahli tentang penyakit yang tidak kentara sebagai faktor kematian korban. Apakah hakim akan menerima



⁶⁸ Rizkan Zulyadi, 2020, *Kerangka Teori Dalam Penelitian Hukum*, Enam a, Medan, Hal 123-126.

keterangan ahli dalam menentukan pertanggungjawaban pidana, tentu hakim tetap harus mempertimbangkan sesuai dengan persyaratan yuridis menurut hubungan kausalitas.

b. Ajaran Kausalitas Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Dalam ilmu hukum pidana ajaran kausalitas dimaksudkan untuk menentukan hubungan objektif antara perbuatan manusia dengan akibat yang tidak dikehendaki undang-undang. Penentuan sebab akibat dalam kasus-kasus pidana menjadi persoalan yang sulit untuk dipecahkan. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana sendiri tidak ada petunjuk tentang hubungan kausalitas yang dapat menimbulkan delik. “Meskipun dalam beberapa pasal KUHP dijelaskan bahwa dalam delik-delik tertentu diperlukan adanya suatu akibat tertentu guna menjatuhkan pidana terhadap pembuatnya”.

Dalam menentukan adanya kausal antara perbuatan dan akibat yang ditimbulkan. Hukum pidana menggunakan ukuran atau kriteria tertentu untuk menentukan hubungan kausalitas antara perbuatan akibat yang ditimbulkan. Moeljatno berpendapat bahwa penentuan hubungan kausal harus didasarkan kepada semua hal ikhwal keadaan yang terkandung dalam hubungan kausal. Di satu sisi, hubungan kausal harus mempertimbangan perbuatan dan alat yang digunakan sebelum terjadinya akibat. Disisi lain, keadaan korban yang secara obyektif turut mempengaruhi bekerjanya kausalitas, keadaan dimana

ya dapat ditentukan setelah akibatnya terjadi.



Menurut Satjipto Rahardjo, hukum sebagai konstruksi sosial di mana hukum mengabdikan kepada manusia atau hukum untuk manusia di mana hukum dibuat berlandaskan etika dan moral kemanusiaan yang baik. Pembentukan hukum semestinya merespon hal-hal lain di luar diri hukum itu sendiri misalnya aspek sosial. Hukum harus menyesuaikan perkembangan kebutuhan-kebutuhan dalam masyarakat. Dengan demikian hukum mampu mewujudkan keadilan, kesejahteraan, kemakmuran, dan kepedulian terhadap manusia.⁶⁹

Agar timbul suatu akibat hukum Satjipto rahardjo, merumuskan bahwa ada 2 tahap yaitu adanya syarat tertentu berupa terjadinya suatu peristiwa dalam kenyataan yang memenuhi rumusan dalam peraturan hukum yang disebut sebagai dasar hukum dan disarankan untuk membedakan antara dasar hukum dan dasar peraturan yaitu dengan menunjuk pada peraturan hukum yang dipakai sebagai kerangka acuannya.⁷⁰

Seseorang hanya dapat dipersalahkan apabila telah melakukan perbuatan pidana, jika perbuatan itu telah diatur dalam undang-undang serta memenuhi unsur-unsur yang dirumuskan dalam undang-undang tersebut. Perumusan delik dalam undang-undang mempunyai dua elemen, yakni :

1. Elemen objektif, yaitu perbuatannya sendiri. Elemen objektif adalah melawan hukum. Elemen objektif menunjukkan apa perbuatan



⁶⁹ Satjipto Rahardjo. 1997. "Mempertahankan Pikiran Holistik dan Watak m Indonesia". artikel dalam Jurnal Masalah-Masalah Hukum edisi Khusus FH P Semarang

⁷⁰ Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.37

yang dapat dihukum, merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum positif dan dapat menimbulkan akibat yang dilarang oleh hukum dengan ancaman pidana. Unsur yang diperlukan dari perbuatan yang dapat dihukum dilihat dari elemen objektif ialah melawan hukum. Bila tidak ada unsur melawan hukum, maka delik tidak ada.

2. Elemen Subjektif, yaitu manusia yang berbuat. Elemen subjektif dari suatu perbuatan yang dapat dipidanakan ialah kesalahan yang mana kesalahan ini menyatakan bahwa akibat yang ditimbulkan oleh pelaku dan yang tidak dikehendaki oleh undang-undang serta dapat dipertanggungjawabkan kepadanya.

Dalam undang-undang hukum pidana, kausalitas dirumuskan antara lain sebagai berikut :

- 1) Penyebab dirumuskan secara jelas. Yaitu berupa suatu kelakuan yang dilarang atau diharuskan. Dalam beberapa pasal KUHP ditentukan kelakuan/tindakan yang dilarang atau diharuskan yang merupakan penyebab (*causa*) dari suatu akibat tertentu. Perumusan penyebab tersebut antara lain adalah : dengan sengaja menimbulkan kebakaran, ledakan atau banjir (Pasal 187 ayat 3), dengan sengaja menimbulkan bahaya bagi lalu lintas umum yang digerakkan oleh tenaga uap atau mesin lainnya jalankan kereta api atau trem (Pasal 194 ayat 2) dan penganiayaan (Pasal 351 ayat 3). Kelakuan /tindakan tersebut adalah merupakan sebab (*causa, oorzaak*) dari kelakuan seseorang. Untuk pemenuhan unsur- unsur dari delik-delik tersebut, tidak disyaratkan lagi mencari sebab sebagai kelakuan/tindakan tersebut jauh kedepan dan juga tidak diperlukan mencari atau mengungkapkan akibat lebih jauh ke belakang dari yang telah ditentukan. Apa sebabnya pelaku



melakukan penganiayaan misalnya, atau apakah akibat kematian seorang ayah yang harus mencari makan untuk anak-anaknya yang masih kecil, tidak disyaratkan dalam pasal tersebut. Kalau tokoh diungkapkan penyebab-penyebab yang lebih jauh kedepan, pengungkapan tersebut lebih berfungsi sebagai motif dan alasan yang turut berpengaruh untuk memastikan tingkat kesalahan (*shculd*) dari pelaku.

- 2) Suatu akibat dirumuskan secara jelas, yaitu suatu kenyataan yang ditimbulkan oleh suatu penyebab (*causa*). Sehubungan dengan uraian tersebut, maka luka atau matinya seseorang yang dirumuskan dalam Pasal 183 (3), 194 (2), 351 (3) dan sebagainya itu, adalah merupakan akibat yang dirumuskan secara jelas. Apabila dalam hal ini diungkapkan juga misalnya bahwa akibat dari matinya seorang ayah, telah sangat terlantar anak-anaknya yang ditinggalkan mati, maka pengungkapan tersebut lebih berfungsi sebagai keadaan yang memberatkan (penuntutan/penjatuhan) pidana
- 3) Dapat disimpulkan bahwa sebab dan akibat itu sebagai rumuskan sekaligus. Jika di perhatikan perumusan Pasal 338 KUHP, yaitu “dengan sengaja merampas nyawa orang lain”, atau Pasal 351 (1) KUHP yang berbunyi: “penganiayaan”, tidak jelas yang mana berupa sebab dan yang mana berupa akibat. Padahal kejahatan-kejahatan yang ditentukan dalam pasal-pasal tersebut termasuk



delik material yang mensyaratkan adanya akibat. Bagaimana cara pemecahannya? Hanya jika perumusan tersebut diuraikan, barulah dapat terlihat bahwa di dalamnya telah tersimpul adanya sebab akibat .

- 4) Sebab (*causa*) dirumuskan berupa suatu tindakan tertentu, tanpa mensyaratkan telah timbul akibatnya. Dari Pasal 122 (2) KUHP yang berbunyi : “dalam masa perang dengan sengaja melanggar aturan yang dikeluarkan atau diumumkan oleh pemerintah guna keselamatan negara“, dapat disimpulkan bahwa pelanggaran yang dilakukan adalah suatu tindakan yang merupakan sebab (*causa*) dan yang akan menimbulkan suatu akibat yaitu terganggu keamanan negara. Jika seseorang melanggar “jam malam”, maka pelanggaran itu adalah merupakan sebab, dan akan terganggu keamanan negara sebenarnya belum merupakan akibat. Setelah terganggu keamanan negara, bagaimanapun kecilnya, barulah dapat dikatakan telah timbul akibat. Dalam pasal ini, tidak disyaratkan apakah telah terjadi gangguan keamanan negara, tetapi delik sudah dipandang sempurna (*voltooid*) terjadi.
- 5) Akibat dirumuskan berupa suatu kenyataan tertentu, tanpa menentukan suatu kelakuan/tindakan tertentu sebabnya. Sebaliknya Pasal 359 dan 360 KUHP hanya merumuskan akibat yang terjadi, sedangkan sebabnya tidak ditentukan. Akibatnya adalah luka/matinya seseorang. Hubungan akibat dengan suatu



tindakan yang ditentukan itu adalah kealpaan. Dengan perkataan lain hanya akibat saja yang ditentukan, sedangkan penyebabnya boleh terjadi sesuatu bentuk tindakan yang berada dalam “pengaruh” kealpaan pelaku.

- 6) Perumusan sebab dan akibat, dapat disimpulkan sebagai tidak diperlukan, dalam rangka telah terjadi atau tidaknya suatu delik. Dalam delik formal pada umumnya, tidak dipermasalahkan ada /tidaknya suatu sebab dan akibat untuk menentukan telah terjadinya suatu delik. Pelaku yang mencuri kuda - andong disebabkan kebutuhannya pada uang untuk merawat keluarganya yang menderita sakit, dan kusir (yang dirugikan) untuk waktu tertentu tidak bisa lagi mencari nafkah sehari-hari sebagai akibat dari hilang kudanya, tindak pidana pencurian (Pasal 362 KUHP). Demikian pula pemberontak yang telah memberontak kepada pemerintah dengan sengaja, tidak dipersoalkan apa sebabnya ia memberontak dan apakah telah banyak orang yang gugur akibat pemberontakan itu (Pasal 108 ayat ke-1 KUHP). Kalau toh diungkapkan “apa sebabnya” ia mencuri, maka yang diungkapkan itu adalah motif untuk mempertegas (pembentukan) unsur kesalahan pelaku. Pengungkapan dalam hal ini bermaksud untuk menentukan “keadaan-keadaan” yang dapat dijadikan sebagai hal-hal yang meringankan atau memberatkan pidana.



- 7) Perumusan sebab-akibat “tercakup” dalam jiwa pelaku yang berbentuk “pendorong” (sebab) dan kenyataan/peristiwa yang dikehendaki (akibat).

3. Teori Perlindungan Hukum

Suatu negara terjadi karena suatu hubungan timbal balik antara warga negaranya sendiri. Dalam hal tersebut akan melahirkan suatu hak dan kewajiban satu sama lain. Perlindungan hukum akan menjadi hak tiap warga negaranya, namun sisi lain dapat dirasakan juga bahwa perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri, oleh karenanya negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya.⁷¹

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip oleh Satjipto Rahardjo, awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.

Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh



⁷¹ Suharyono M. Hadiwiyono, Op.cit. hal 115.

penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.⁷²

Menurut Satjipto Rahardjo mendefinisikan 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.⁷³

Sarana perlindungan hukum dibagi menjadi dua macam, yaitu:⁷⁴

1) Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.

Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

2) Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi



⁷² Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Rineka Cipta, Jakarta, 3.

⁷³ Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 54.

⁷⁴ Suharyono M. Hadiwiyono, *Op.Cit.* Hal 116-117.

manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

F. Kerangka Pikir

Peneliti akan mengkaji suatu penelitian dengan judul Penggunaan Instrumen Hukum Pemblokiran Hak Atas Tanah Terkait dengan Tindak Pidana, memiliki dua variabel utama yaitu (i) Konsekuensi Hukum Terhadap Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Penegak Hukum Pada Perkara Yang Telah *Inkracht* dan (ii) Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Diblokir Setelah Perkara *Inkracht*.

Selanjutnya, dalam Tinjauan Pustaka telah diuraikan teori dan beberapa ketentuan hukum, peneliti menggunakan tiga teori dalam penelitian untuk menjawab kedua variabel utama yaitu, teori Kewenangan, teori Kausalitas, dan teori Perlindungan Hukum.

Pada variabel tentang Konsekuensi Hukum Terhadap Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Penegak Hukum Pada Perkara Yang Telah *Inkracht*, indikator variabelnya yaitu (i) Alasan sah pemblokiran hak atas tanah (ii) Jangka waktu berakhirnya pemblokiran hak atas tanah (iii) Peran dan Fungsi Badan Pertanahan dalam Pemblokiran hak atas tanah. Sedangkan untuk variabel tentang perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah yang diblokir setelah perkara *inkracht*, peneliti akan menetapkan indikator variabelnya yaitu (i) kepastian hukum bagi pemegang sertifikat (ii) sebab hapusnya masa blokir atas tanah. Dari hubungan kedua

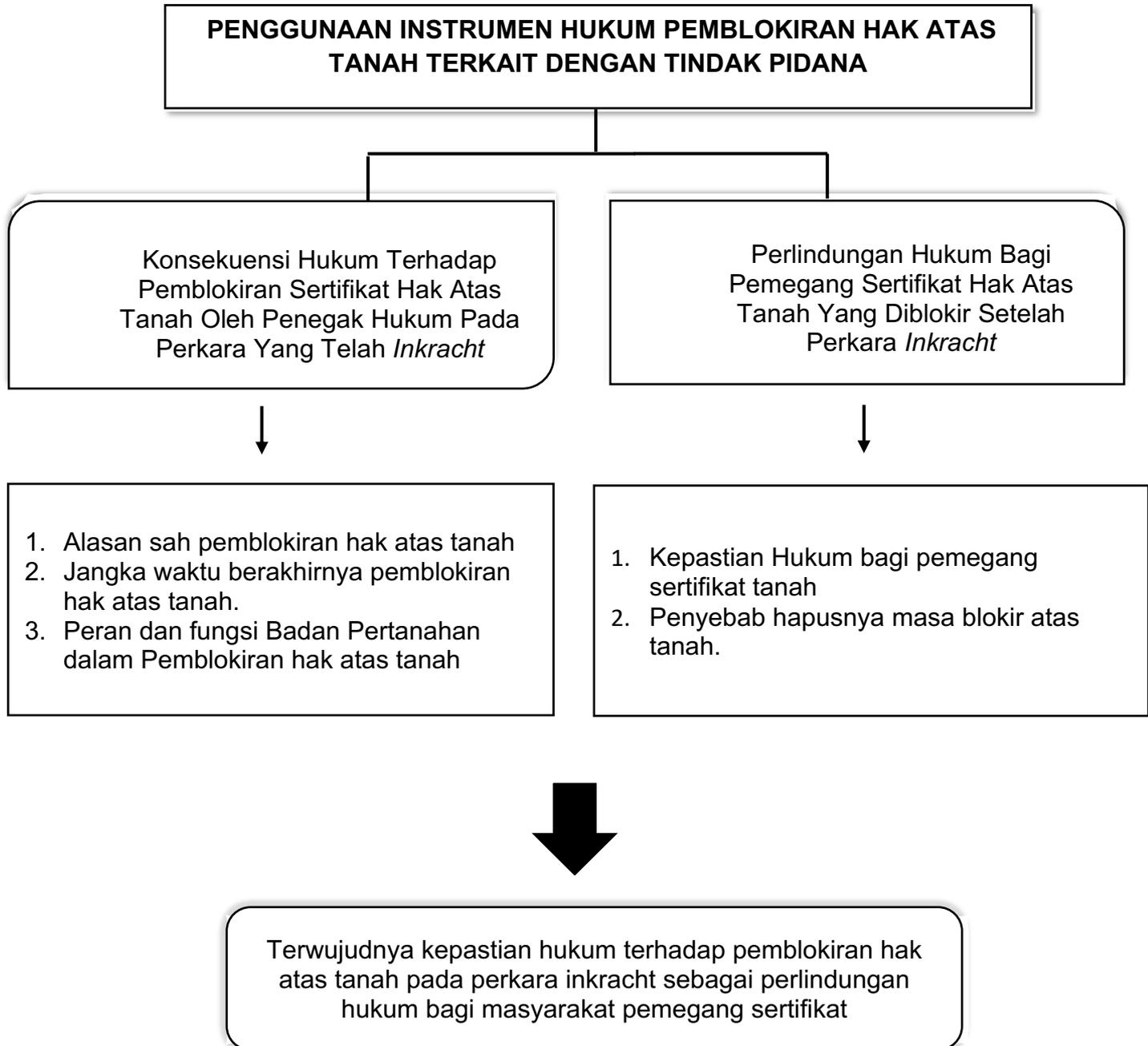


variabel tersebut maka tujuan yang hendak dicapai adalah terwujudnya kepastian hukum terhadap pemblokiran hak atas tanah pada perkara inkracht sebagai perlindungan hukum bagi masyarakat pemegang sertifikat.

Untuk memberikan gambaran secara umum terkait dengan kerangka pikir dalam penelitian ini, serta hubungan antara variabel peneliti, maka dapat dilihat dari bagan kerangka pikir sebagai berikut:



G. BAGAN KERANGKA PIKIR



H. Definisi Operasional

1. 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.
2. Status quo adalah keadaan tetap sebagaimana keadaan sekarang.
3. Inkracht adalah putusan yang sudah benar dan memiliki kekuatan hukum tetap
4. Pemblokiran adalah pembekuan sementara harta kekayaan untuk kepentingan penyidikan, penuntutan, atau pemeriksaan di sidang pengadilan dengan tujuan untuk mencegah dialihkan atau dipindahtangankan agar orang tertentu atau semua orang tidak berurusan dengan harta kekayaan yang telah diperoleh dari dilakukannya tindak pidana tersebut.
5. Hak atas tanah adalah pemilik dari tanah yang mana tanah tersebut telah dibuktikan dengan adanya sertifikat.
6. Sertifikat 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 yang bersangkutan.



7. Penegak hukum adalah aparat yang akan melaksanakan proses untuk penegakan atau agar norma hukum bisa berfungsi dengan nyata sebagai pedoman perilaku hubungan hukum di hidup masyarakat dan juga bernegara.
8. Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
9. Tindak pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh hukum dan dapat dikenai sanksi pidana.

