

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pengembangan nasional merupakan rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa dan negara untuk melaksanakan tugas mewujudkan Pembangunan nasional yang tertuang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.<sup>1</sup>

Negara Indonesia merupakan negara agraris dimana sebagian besar masyarakatnya berpenghasilan dengan bercocok tanam sebagai petani. Tanah juga merupakan kebutuhan dasar dalam pelaksanaan kegiatan produktif manusia, baik sebagai wadahnya maupun sebagai produksi.<sup>2</sup> Pentingnya peran tanah bagi manusia perlu didukung dengan pemberian kepastian dan jaminan hukum bidang tanah yang dikuasai oleh masyarakat dan didukung pula dengan ketentuan hukum yang tertulis, lengkap dan jelas isinya mengenai pengaturan kepemilikan bidang tanah. Salah satu instrumen yang memuat data yuridis dan data fisik sebuah bidang tanah adalah sertipikat. Sertipikat merupakan bukti

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, “*Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*”, Cet.2, (Universitas Trisakti, Jakarta, 2002), hlm. 3.

<sup>2</sup> Irawan Soeradjo, “*Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*”, (Surabaya: Penerbit Arkola, 2002), hlm. 26.

hak yang kuat dimiliki oleh subjek hukum yang diakui kepemilikannya atas bidang tanah yang tercatat atas namanya, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya dengan bukti-bukti dan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.<sup>3</sup>

Hukum Indonesia dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Negara Indonesia merupakan negara yang sangat menjunjung tinggi akan nilai dan norma hukum seperti keadilan, kebermanfaatan hukum dan kepastian hukum untuk tercapainya keselamatan warga negara.

Indonesia sebagai negara yang banyak memiliki kekayaan sumberdaya alam harus dapat melakukan perlindungan terhadap sumber-sumber kekayaan alamnya tersebut dari kegiatan-kegiatan penginderaan jauh negara maju yang dapat merugikan bangsa dan negara. Perihal ini yang tercantum dalam Peraturan Dasar Negeri Republik Indonesia Tahun 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) yang berisi: *“Bumi air serta kekayaan yang tercantum di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”*

Menurut Boedi Harsono yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah: “suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu,

---

<sup>3</sup> Luh Putu Suryani et al., “Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia” *Jurnal Preferensi Hukum*, no. 3 (2021): 560–63.

pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.”<sup>4</sup>

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 mengenai pendaftaran tanah, mengatur pengertian tanah bahwa;

*“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”*<sup>5</sup>

Melihat pentingnya kebutuhan manusia terhadap tanah, maka perlu adanya sertipikat tanah sebagai dasar hukum yang kuat guna menghindari penggunaan tanah yang sering berujung ke ranah kasus persengketaan seperti pembebasan tanah, pengusuran, status hak atas tanah dan lain-lain yang membutuhkan suatu perhatian yang serius terhadap kasus hukum tersebut. Tujuan kebermanfaatan pendaftaran tanah yakni untuk menghindari permasalahan hukum di kemudian hari karena ketidak jelasan kepemilikan tanah. melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat recht kadaster, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum, dengan

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *“Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya”*, (Jakarta: Djamban 2007), hlm.72.

<sup>5</sup> Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status.<sup>6</sup>

Pada era saat ini, suatu kepemilikan hak atas tanah bukanlah hal yang istimewa lagi di masyarakat Indonesia. Pengaruh dari adanya reformasi, menimbulkan banyak pedoman baru dan perkembangan peraturan dengan tujuan mengakui keberadaan hak atas tanah.<sup>7</sup> Hak atas tanah tentunya adalah hak yang semua orang ingin memiliki, karena semua ingin memilikinya maka tidak jarang permasalahan tentang hak atas tanah sering muncul.

Dengan terdaftarnya hak-hak atas tanah atau diberikanya hak atas tanah kepada subjek hak, secara administratif ini tentu akan tercapailah jaminan kepastian hukum bagi subjek tersebut, artinya subjek hak dijamin secara administratif untuk menggunakan hak kepemilikan tanah tersebut untuk apa saja asal penggunaan hak tersebut sesuai peruntukannya. Oleh karena itu, apabila semua bidang tanah telah terdaftar dan dimanfaatkan oleh pemegang hak, idealnya secara yuridis telah ada jaminan kepastian hak terhadap semua bidang tanah yang telah terdaftar dan dampak positifnya dapat mengurangi permasalahan pertanahan, khususnya yang menyangkut penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta tidak mustahil apabila harga tanah dari waktu ke waktu mengalami kenaikan akibat adanya tanda terdaftarnya hak atas tanah seseorang tersebut.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Yulies Tiena Masriani, "Pentingnya Kepemilikan Sertipikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak," *Jurnal Usm Law Review* 5, no. 2 (2022): 539.

<sup>7</sup> Septya Hanung Surya, "Kedudukan dan Perlindungan Masyarakat Adat Dalam Mendiami Hukum Adat", *Jurnal Legislatif*, no. 1 (2020): 79-92.

<sup>8</sup> Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah," *Jurnal Sosial Dan Ekonomi* 2, no. 1 (2021): 31-40.

Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat tidak jarang menjadi objek gugatan di Pengadilan karena adanya sengketa, konflik dan perkara. Gugatan kepada pengadilan tersebut, dikarenakan sertipikat mempunyai 2 (dua) sisi, yakni di satu sisi secara keperdataan sertipikat merupakan alat bukti pemilikan, di sisi lain sertipikat merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (*beschiking*).<sup>9</sup>

Dalam pelaksanaannya walaupun pendaftaran tanah sudah dilakukan, namun tidak pernah surut terjadinya sengketa-sengketa pertanahan di tengah-tengah masyarakat yang bahkan sampai pada pengajuan gugatan ke pengadilan, yang mengakibatkan terjadinya pemblokiran sertipikat tanah tersebut oleh kantor pertanahan. Hal ini mengakibatkan terjadinya pemblokiran sebagai langkah pengamanan berupa pencegahan atau penghentian untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan terhadap sertipikat hak atas tanah tersebut oleh kantor pertanahan sampai adanya putusan yang tetap dari pengadilan. Dengan demikian, tanah tersebut tidak dipindahkan kepada orang lain melalui jual beli atau lain sebagainya serta tidak dibebani dengan sewa menyewa atau di agunkan kepada pihak ketiga.<sup>10</sup>

Dalam berbagai kasus sengketa tanah sering diikuti dengan pemblokiran sertipikat. Tindakan blokir dilakukan dengan pertimbangan agar

---

<sup>9</sup> S.F. Marbun, *“Peradilan Administrasi dan Upaya Administrasi Indonesia”*, (Yogyakarta: UII Press, 2003), hlm. 100.

<sup>10</sup> Edi Mulyanto. *“Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Adanya Pemblokiran Sertifikat Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara”* Tesis, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (2021): 3-4.

pihak yang memiliki hubungan hukum dan kepentingan hukum atas tanah yang di sengkatakan mendapat perlindungan hukum.<sup>11</sup>

Dalam pengertian pencatatan blokir diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI No. 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita sebagai berikut:

*“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.”*

Kemudian dalam Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Mengenai Tata Cara Blokir dan Sita, bahwa:

*“Catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal pencatatan blokir.”*

Mengenai permohonan pemblokiran sertipikat, pihak kantor pertanahan tidak serta merta mengabulkan permohonan, sebab pada praktiknya pemutusan mesti dicoba dengan alasan yang jelas, sebagaimana dalam Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Mengenai Tata Cara Blokir dan Sita, bahwa:

*“Dalam permohonan pencatatan blokir harus mencantumkan alasan yang jelas dan bersedia dilakukan pemeriksaan atas permohonan dimaksud.”*

---

<sup>11</sup> A. A. Ghomzah, *“Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah”*, Edisi Ketiga, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003), hlm. 75.

Oleh karena itu yang bisa mengajukan permohonan ialah pihak yang memiliki korelasi hukum atas tanah tersebut dan pihak yang memiliki kepentingan atas tanah yang dijadikan obyek permasalahan atau perkara.

Sejak tahun 2021, 2022, 2023 ini sudah tercatat Permohonan Pemblokiran sertipikat tanah di Kantor Pertanahan Kota Sukabumi.

**Tabel 1.1**

**Rekapitulasi Pendaftaran Blokir Tahun 2021 Pada Kantor Pertanahan Kota**

**Sukabumi**

No	Nomor Hak	Tanggal	Nama Pemohon	Alamat Pemohon	Jenis Permohonan	Desa / Kelurahan	Kecamatan	Jenis Sertifikat
1	10120102100698	09/02/2021	Agung Kardan	Jl. Pelabuhan II Gg Murni	Blokir	Nanggaleng	Citamiang	Hak Milik
2	10120102100700	09/02/2021	Agung Kardan	Jl. Pelabuhan II Gg Murni	Blokir	Nanggaleng	Citamiang	Hak Milik
3	10120103100007	24/02/2021	Hj. Lilis Supartini, SH.	Jl. Subangjaya	Blokir	Gedongpanjang	Citamiang	Hak Milik
4	10120603102251	18/03/2021	Agung Suryagung	Bojongloa	Blokir	Lembursitu	Lembursitu	Hak Milik
5	10120402100256	23/03/2021	Yeni Rahayu Kardiman	Jl. Gudang No 18 Dusun -	Blokir	Kebonjati	Cikole	Hak Milik
6	10120502100933	01/04/2021	Ginanjar Sumitardi	Kp. Lebaksiuh	Blokir	Jayaraksa	Baros	Hak Milik
7	10120405103584	14/07/2021	Tedi Setiadi	Kp. Bumi pasir 139	Blokir	Cisarua	Cikole	Hak Milik
8	10120105100786	23/09/2021	Dede Koswara	Perum Cipoho Indah Jl Rebas No.20	Blokir	Cikondang	Citamiang	Hak Milik
9	10120701100976	04/10/2021	Nawawi Ganjar	Komp Pesona Pangrango	Blokir	Cibeureumhilir	Cibeureum	Hak Milik
10	10120702100439	18/11/2021	Roesman	Perum Gentong	Blokir	Babakan	Cibeureum	Hak Milik
11	10120402101134	18/11/2021	Roesman	Perum Gentong	Blokir	Kebonjati	Cikole	Hak Milik
12	10120402100760	18/11/2021	Roesman	Perum Gentong	Blokir	Kebonjati	Cikole	Hak Milik
13	10120402101526	18/11/2021	Roesman	Perum Gentong	Blokir	Kebonjati	Cikole	Hak Milik
14	10120402101004	18/11/2021	Roesman	Perum Gentong	Blokir	Kebonjati	Cikole	Hak Milik
15	10120402101322	18/11/2021	Roesman	Perum Gentong	Blokir	Kebonjati	Cikole	Hak Milik
16	10120402101253	18/11/2021	Roesman	Perum Gentong	Blokir	Kebonjati	Cikole	Hak Milik
17	10120602100560	24/11/2021	Asep Supriatna	Kadulawang	Blokir	Situmekar	Lembursitu	Hak Milik
18	10120402101184	30/11/2021	Roesman	Perum Gentong Mas Indah	Blokir	Kebonjati	Cikole	Hak Milik
19	10120402100588	30/11/2021	Roesman	Perum Gentong Mas Indah	Blokir	Kebonjati	Cikole	Hak Milik
20	10120501102753	10/12/2021	Ati Sumiati	Jl Biduri III NO 35 Perum Baros Kencana	Blokir	Baros	Baros	Hak Milik
21	10120406101954	17/12/2021	Yosie Rosana Sumbayak	JL Elang 9 Cimahpar II	Blokir	Subangjaya	Cikole	Hak Milik

Tabel 1.2

**Rekapitulasi Pendaftaran Blokir Tahun 2022 Pada Kantor Pertanahan Kota  
Sukabumi**

No	Nomor Hak	Tanggal	Nama Pemohon	Alamat Pemohon	Jenis Permohonan	Desa / Kelurahan	Kecamatan	Jenis Sertifikat
1	10120401101947	30/03/2022	Mila Karmila	Kp. Cijambe Girang	Blokir	Selabatu	Cikole	Hak Milik
2	10120602100418	01/06/2022	Yanti Susanti	Bojong Loa Wetan	Blokir	Situmekar	Lembursitu	Hak Milik
3	10120406103622	20/06/2022	Siti Maemunah	Perum Taman Asri Blok C 2	Blokir	Subangjaya	Cikole	Hak Milik
4	10120406102327	28/06/2022	Im Hamidi	Nagrak Taman bahagia	Blokir	Subangjaya	Cikole	Hak Milik
5	10120105100786	28/06/2022	Im Hamidi	Nagrak Taman bahagia	Blokir	Cikondang	Citamiang	Hak Milik
6	10120703100305	29/06/2022	A A Brata Soedirdja	Jl. Sriwijaya No 216 AA	Blokir	Sindangpalay	Cibeureum	Hak Milik
7	10120501100003	21/07/2022	Dini Sri Handayani	Kp. Cibuntu	Blokir	Baros	Baros	Hak Milik
8	10120701102928	29/07/2022	Nia Kurniasih	Sudajaya Jl. Ciandam	Blokir	Cibeureumhilir	Cibeureum	Hak Milik
9	10120301101679	31/08/2022	Tesa Mareta,S.AG	Perum Mega Residence Blok A7 Jl.Sriwidari No 43	Blokir	Sriwidari	Gunungpuyuh	Hak Milik
10	10120605101345	18/11/2022	Ani Handayani	Jl. KH A Sanusi No 12	Blokir	Sindangsari	Lembursitu	Hak Milik
11	10120205100741	19/12/2022	Yeni Paulina	Jl. Pramuka No.13	Blokir	Dayeuhluhur	Warudoyong	Hak Milik
12	10120201101590	28/12/2022	Im Hamidi	Nagrak Taman bahagia	Blokir	Benteng	Warudoyong	Hak Milik

Tabel 1.3

**Rekapitulasi Pendaftaran Blokir Tahun 2023 Pada Kantor Pertanahan Kota  
Sukabumi**

No	Nomor Hak	Tanggal	Nama Pemohon	Alamat Pemohon	Jenis Permohonan	Desa / Kelurahan	Kecamatan	Jenis Sertifikat
1	10120702102954	16/01/2023	Nur Hikmat	kp. cibarengkok	Blokir	Babakan	Cibeureum	Hak Milik
2	10120701101200	03/02/2023	Kurniawan Sapta Nugraha	Kp. Selaawi	Blokir	Cibeureumhilir	Cibeureum	Hak Milik
3	10120204103390	20/02/2023	Dadun Zanisyah	Jl. Tegal wangi	Blokir	Sukakarya	Warudoyong	Hak Milik
4	10120204103820	20/02/2023	Dadun Zanisyah	Jl. Tegal wangi	Blokir	Sukakarya	Warudoyong	Hak Milik
5	10120502100838	23/02/2023	Asep Nasrudin	JL. RA Kosasih Gg Juli	Blokir	Jayaraksa	Baros	Hak Milik
6	10120703102116	15/05/2023	Andi Suherman	Perum Mutiara Bumi Metro Blok E3 No 16	Blokir	Sindangpalay	Cibeureum	Hak Milik
7	10120703102013	30/05/2023	Rohmatillah	Kp. Legok	Blokir	Sindangpalay	Cibeureum	Hak Milik
8	10120205100465	18/08/2023	Dedi Jubaedi	Jl. Pramuka Cikondang	Blokir	Dayeuhluhur	Warudoyong	Hak Milik
9	10120205104564	25/10/2023	DR. Wawan Subawan, MM.,AK	Jl. Gatot Kaca	Blokir	Dayeuhluhur	Warudoyong	Hak Milik
10	10120205104635	25/10/2023	DR. Wawan Subawan, MM.,AK	Jl. Gatot Kaca	Blokir	Dayeuhluhur	Warudoyong	Hak Milik

Berdasarkan tabel data diatas selain banyaknya permohonan yang diajukan dalam pencatatan pemblokiran pada buku tanah, hal ini menjadi permasalahan hukum dimana di satu sisi tujuan dari adanya pemblokiran sertipikat yaitu untuk memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan, tetapi di sisi lain tujuan dari adanya pemblokiran hak atas



tanah dapat merugikan pemegang hak atas tanah yang memiliki bukti haknya, dimana apabila terjadi kesepakatan jual beli atas tanah tersebut atau apabila sedang dalam proses balik nama kepada pihak ketiga.

Pada Kantor Pertanahan Kota Sukabumi sering terjadi pencatatan pemblokiran sertipikat tanah, salah satu contoh kasus dari informasi yang diperoleh berdasarkan surat keterangan pendaftaran tanah nomor 20/ND-32.72-300.HP.02.02/VII/2023 bahwa terdapat penjelasan didalam keterangannya bahwa objek tanah SHM Nomor 838/Jayaraksa atas nama Udin Samsudin seluas 3.871m<sup>2</sup> telah di blokir semenjak tanggal 3 Agustus 2023 Berdasarkan hal tersebut terdapat ketentuan yang menyebutkan bahwa catatan dalam buku tanah akan menghilang secara otomatis dalam 30 hari, namun hingga saat ini catatan buku tanah terkait pemblokiran belum juga terhapus dikarenakan pada kantor Pertanahan Kota Sukabumi belum ada sistem pendukung untuk menyaring dan mengidentifikasi pencatatan Pemblokiran yang telah habis masa 30 hari.<sup>12</sup>

Sehingga pada faktanya jangka waktu pemblokiran sertipikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kota Sukabumi akan tetap berlangsung selama pemohon pemblokiran belum mencabut permohonan blokirnya karena berkas permohonan blokir sudah tercatat dalam buku tanah sehingga belum dapat mengakomodir akan hapus dengan sendirinya setelah lewat 30 hari, kecuali ada permohonan pencabutan blokir yang diajukan oleh pemohon dan merupakan prinsip kehati-hatian kantor pertanahan untuk tetap mencatat blokir sampai

---

<sup>12</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Pak Suratman selaku pegawai kantor pertanahan kota Sukabumi pada tanggal 3 Februari 2024.

dengan adanya pencabutan blokir. Padahal seharusnya blokir hanya berlaku 30 hari dan akan hapus dengan sendirinya kecuali dapat diperpanjang dengan adanya perintah berupa penetapan atau putusan.

Berdasarkan latar belakang permasalahan penelitian diatas peneliti memiliki ketertarikan untuk mengkaji dan membahasnya dalam bentuk skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH AKIBAT PEMBLOKIRAN SERTIPIKAT TANAH OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA SUKABUMI DIHUBUNGKAN DENGAN PERMEN AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BPN RI NOMOR 13 TAHUN 2017 TENTANG TATA CARA BLOKIR DAN SITA”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, maka permasalahan-permasalahan yang akan dibahas dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah akibat adanya pemblokiran sertipikat tanah di Kantor Pertanahan Kota Sukabumi?
2. Bagaimana akibat hukum atas pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kota Sukabumi pada sertipikat hak milik atas tanah?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pertanyaan penulis yang telah penulis rumuskan, maka dari itu tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah akibat adanya pemblokiran sertipikat tanah di kantor Pertanahan Kota Sukabumi.
2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum atas pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kota Sukabumi pada sertipikat hak milik atas tanah.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Kegunaan serta manfaat dari penelitian ini yaitu:

1. Secara Teoritis

Dari segi teoritis, hasil dari penulisan ini diharapkan dapat menambah wawasan serta memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum pada umumnya, sehingga dapat dijadikan sebagai bahan acuan oleh kalangan pelajar, mahasiswa dan kalangan akademik lainnya, terkhusus bagi penelitian yang akan datang sesuai dengan bidang penelitian, khususnya dibidang hukum perdata.

2. Secara Praktis

Secara praktis, hasil dari penulisan ini diharapkan mampu menjadi bahan pemikiran khususnya di bidang Hukum Perdata dalam menganalisa suatu permasalahan agraria. Selain itu juga dapat memberikan deskripsi serta jawaban dan solusi terkait permasalahan yang akan diteliti serta dapat memberikan kritik dan saran positif bagi pihak-pihak terkait dengan pokok permasalahan yang serupa.

## E. Kerangka Pemikiran

Demi memberikan Perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah, maka dibuatlah peraturan-peraturan yang melindungi kepentingan para pemilik hak yang mendapatkan hak atas tanahnya. Pada Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, di mana pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemilik hak atas suatu bidang tanah. Pembuktian ini dilakukan dengan pencatatan-pencatatan pada dokumen-dokumen yang menunjukkan kepemilikan hak atas tanah, di mana dalam dokumen tersebut dicantumkan pula data fisik dan data yuridisnya. Dalam hal ini, maka dapat dibuktikan siapa pemilik hak atas berdasarkan data-data yang dicatatkan pada saat pendaftaran tanah.<sup>13</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita pada pokoknya telah menjawab akibat hukum dari adanya catatan blokir terhadap hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir yaitu tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Namun demikian, akibat hukum tersebut tidak bersifat permanen karena pengertian pencatatan blokir sendiri adalah tindakan

---

<sup>13</sup> Lulu Fitriani et al., “Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Dalam Penerbitan Sertipikat Tanah Ganda Pada Satu Bidang Tanah,” *Unes Law Review* 4, no. 1 (2021): 48–63.

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.

Penulisan ini, akan terfokus dalam pemblokiran sertipikat, perlindungan hukum, serta akibat hukum kepada pemegang hak atas tanah. Maka dari itu teori-teori hukum yang akan digunakan sebagai landasan dalam penulisan ini ialah:

#### 1. Teori Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang di kehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum.<sup>14</sup>

Teori Akibat Hukum (*Rechtagevolgen Theorie*), intinya teori ini menjelaskan bahwa ukuran pembedanya pada akibat hukum jika jika hak badan hukum itu tidak ditaati dan cara mempertahankan hak-hak yang dilanggar itu. Apabila tuntutan atau gugatan untuk mempertahankan hak-hak perseorangan, maka badan hukum itu jelas badan hukum privat (*Privaatsrechtspersoenen*). Sebaliknya, jika dalam hal negara yang

---

<sup>14</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm. 295.

bertindak mempertahankannya, maka negara bertindak sebagai badan hukum. Teori ini diajarkan oleh Thon.<sup>15</sup>

Menurut A. Ridwan Hakim, akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.<sup>16</sup>

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>17</sup> Sedangkan menurut C.S.T. Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>18</sup>

Dari dua pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah upaya hukum untuk menjamin keamanan dan keadilan bagi semua warga negara/Masyarakat yang tunduk akan peraturan

---

<sup>15</sup> Dewa Gede Atmadja, I Nyoman Putu Budiarta, *“Teori-Teori Hukum”*, (Malang: Setara Press, 2018), hlm. 184.

<sup>16</sup> SatuHukum.com, *Apa itu Akibat Hukum?*, Melalui <https://www.satuhukum.com/2019/11/akibat-hukum.html?m=1>, diakses pada 3 Januari 2024, pukul 14.50 WIB.

<sup>17</sup> Satjipto Rahardjo, 2000, *“Ilmu Hukum”*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti), hlm.54.

<sup>18</sup> C.S.T. Kansil, 1989, *“Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia”*, (Jakarta: Balai Pustaka), hlm.102.

hukum positif. Oleh karena itu, perlindungan hukum adalah Tindakan melindungi suatu subjek hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Negara hukum pada umumnya mengacu kepada pemikiran hukum positif, bahkan menurut Imanuel Kant bahwa hukum adalah negara itu sendiri. Artinya apapun yang dilakukan oleh negara berarti identik dengan pelaksanaan hukum di wilayah negara tersebut berdaulat. Implementasi negara hukum yang didasarkan pada pemikiran hukum positif berimplikasi pada bentuk negara hukum formal, dimana negara hukum masih mendahulukan aspek formalnya, sehingga wujud yang bisa dicapai adalah persamaan aspek politik dan sosial, penyelenggaraan yang berkaitan dengan masalah ekonomi, kemakmuran dan kesejahteraan rakyat masih dilakukan secara sama, artinya masih memungkinkan terjadi kompetisi bebas antara yang kuat dan yang lemah, sehingga akan menciptakan ketidakadilan bagi sebagian masyarakat atas masyarakat yang lain.<sup>19</sup> Artinya, hukum tumbuh dan dibutuhkan di lingkungan Masyarakat, hal ini berdasarkan bagaimana masyarakat melihat dan memberikan penilaian dalam menciptakan suatu kondisi guna melindungi dan memajukan martabat manusia dalam menjalani kehidupan sesuai dengan haknya.

---

<sup>19</sup> Muhammad Muslih Muslih, Kemas Abdul Somad, and Warfian Saputra, "Analisis Pemilihan Serentak Kepala Daerah 2024 Dalam Perspektif Negara Hukum Indonesia," *Wajah Hukum* 7, no. 2 (2023): 664.

Perlindungan hukum bagi seluruh warga negara Indonesia tanpa terkecuali tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi semua, untuk itu setiap produk atau peraturan yang dibuat oleh badan legislatif harus senantiasa menampung semua aspirasi hukum yang berada di lingkungan masyarakat. Perihal ini didasarkan pada determinasi mengenai adanya pertemuan hukum untuk seluruh masyarakat negeri. Perlindungan hukum pula bisa dimengerti selaku aksi ataupun usaha buat mencegah warga dari kesewenang-wenangan, untuk menciptakan kedisiplinan serta ketentraman, sehingga warga bisa menikmati harkat serta martabat manusiawi. Sebagai negara hukum sudah sewajarnya pemerintah harus memberikan perlindungan hukum bagi kepentingan masyarakat sesuai dengan peraturan yang berlaku.

#### **F. Langkah-Langkah Penelitian**

Penelitian memiliki istilah lain atau dikenal dengan riset. Riset berasal dari Bahasa Inggris yaitu *research* yang berasal dari kata *re* (kembali) *search* (mencari) kembali. Adapun kegiatan penelitian ini didasari rasa keingintahuan seseorang yang kemudian disebut sebagai peneliti dalam menjalankan kegiatan penelitian. Penelitian merupakan bentuk ungkapan dari rasa ingin tahu yang dilakukan dalam bentuk atau kegiatan penelitian secara ilmiah. Penelitian ini dilakukan dengan rasa percaya diri akan objek yang akan menjadi penelitian



yang akan diteliti dengan mencari tahu sebab akibat yang timbul atau terjadi pada objek penelitian.<sup>20</sup>

Menurut Soerjono Soekanto “penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada analisis dan konstruksi yang dilakukan secara sistematis, metodologis dan konsisten dan bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran sebagai salah satu manifestasi keinginan manusia untuk mengetahui apa yang sedang dihadapinya.<sup>21</sup> Fokus utama penelitian ini adalah Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Akibat Pemblokiran Sertipikat Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kota Sukabumi Dihubungkan Dengan Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

Berdasarkan berbagai jenis penelitian yang ada, Adapun metode penelitian dan pendekatan yang digunakan adalah sebagai berikut:

#### 1. Metode Penelitian

Dalam melakukan penelitian tentu berkaitan dengan metode penelitian atau dapat dikatakan dengan langkah-langkah penelitian tersebut, maka penelitian hukum sebagai jalan untuk menemukan dan memecahkan permasalahan yang ada dengan tanggapan-tanggapan yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan.

Metode penelitian dalam penulisan penelitian ini dapat dikategorikan penelitian bersifat deskriptif analisis, metode deskriptif

---

<sup>20</sup> Bambang Sunggono, “*Metodologi Penelitian Hukum*”, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2007), hlm. 27-28.

<sup>21</sup> Soejono Soekanto. “*Pengantar Penelitian Hukum*”, (Jakarta: UI Press. 1984), hlm 3.

analisis adalah metode atau cara mendeskripsikan atau menggambarkan pada objek yang diteliti melalui data-data yang dikaitkan dengan perundang-undangan yang berlaku serta dengan teori hukum.<sup>22</sup>

## 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah bersifat yuridis empiris, yang bertitik tolak dari ketentuan perundang-undangan dan diteliti di lapangan mengenai aspek hukum tanah.<sup>23</sup>

## 3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif yaitu data yang diperoleh tidak mengacu pada rumus-rumus statistika, dan angka-angka, melainkan mengandalkan logika dan penalaran teoritis dan realita tanpa adanya upaya generalisasi. Dalam hal analisis data kualitatif, Sugiyono mengutip dari Bogdan menyatakan bahwa analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah difahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.

Sehingga dalam penelitian ini, penulis menggunakan tiga jenis data, yaitu sebagai berikut:

---

<sup>22</sup> Roni Hanitidjo, *“Metodologi Penelitian Hukum”*, (Jakarta: Ghalia Indonesia 1990), hlm. 97.

<sup>23</sup> Roni Hanitijo Soemitro, *“Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri”*, (Jakarta: Ghalia Indonesia), 1990, hlm. 22.

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari informasi sebagai data/sumber kedua untuk pelengkap atau penunjang yang nantinya akan dihubungkan dengan sumber data sekunder. Dalam pengumpulan data primer, penulis melakukan studi lapangan yaitu dengan melakukan wawancara langsung. Wawancara ini dilakukan dengan narasumber yaitu dengan pegawai di Kantor Pertanahan Kota Sukabumi.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan dokumen, yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain, yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku atau dokumen yang biasanya disediakan di perpustakaan, atau milik pribadi.<sup>24</sup>

c. Data Tersier

Data tersier merupakan data yang menjelaskan mengenai sumber data primer dan sumber data sekunder seperti misalnya kamus, majalah, internet dan lain sebagainya yang berhubungan dengan penelitian.

---

<sup>24</sup> Hilman Hadikusuma, “*Metode Pembuatan Kertas atau Skripsi Ilmu Hukum*”, (Bandung: Mandar Maju), 1995, hlm. 65.

#### 4. Sumber Data

Dalam penelitian pada umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dan dari bahan Pustaka.<sup>25</sup> Data yang diperoleh langsung masuk pada data primer yaitu data utama yang dijadikan pijakan penelitian, sedangkan data yang diperoleh dari bahan Pustaka merupakan jenis data sekunder, yaitu data pembanding yang berguna sebagai data penunjang analisa yang akan dilakukan.

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum, meliputi:
  - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - b) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
  - c) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI No. 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita.
  - d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan-penjelasan dari bahan hukum primer. Adapun bahan berasal dari buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi

---

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto, "*Pengantar Penelitian Hukum*", (Jakarta: UI Press), 2005, hlm. 12.

hukum dan jurnal-jurnal hukum yang berhubungan dengan bahan hukum primer.<sup>26</sup>

- c. Bahan Hukum Tersier ini dapat memberikan pemaparan dan penjelasan terhadap sumber data primer dan sekunder. Sumber data ini dalam bentuk jurnal hukum, karya tulis ilmiah dan website relevan dengan masalah yang diteliti.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis akan melakukan pengumpulan data sebagai penunjang penelitian. Adapun teknik pengumpulan data yang penulis lakukan adalah sebagai berikut:

### a. Studi Kepustakaan

Untuk mencari data sekunder yaitu dengan melakukan studi Pustaka. Yang merupakan teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan bahan-bahan bacaan termasuk peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen yang ada kaitannya dengan masalah diatas. Mengacu pada judul penelitian perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah akibat adanya pemblokiran sertipikat tanah di Kantor Pertanhan Kota Sukabumi.

### b. Studi Lapangan

- 1) Observasi adalah kegiatan peninjauan yang dilakukan dilokasi penelitian dengan pencatatan, pemotretan, dan perekaman mengenai situasi dan kondisi serta peristiwa hukum di lokasi.

---

<sup>26</sup> Peter Mahmud M, "*Penelitian Hukum*", (Jakarta: Prenamedia Group), 2019, hlm. 196.

Adapun wawancara dan observasi dalam penelitian ini dilaksanakan di Kantor pertanahan kota Sukabumi.

- 2) Wawancara adalah kegiatan pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden penelitian di lapangan, yang akan memberikan peneliti informasi terkait peristiwa hukum yang terjadi.

#### 6. Metode Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan Menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri dan orang lain.

Dalam menganalisis data, penulis menggunakan metode kualitatif kemudian penarikan simpulan secara induktif yaitu dari hal yang bersifat khusus menuju yang bersifat umum. Analisis data ini bertujuan untuk memperoleh pandangan baru terkait masalah-masalah yang ada khususnya mengenai perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah akibat adanya pemblokiran sertipikat tanah di Kantor Pertanahan Kota Sukabumi.

## 7. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di lokasi yang relevan dengan permasalahan yang diteliti dan di gali oleh penulis. Lokasi penelitian dibagi menjadi dua:

### a. Lokasi Studi Kepustakaan

1. Perpustakaan Pusat Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung. Jalan A.H Nasution No. 105 Bandung.
2. Perpustakaan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung.

### b. Instansi Tempat Penelitian

Badan Pertanahan Nasional Kota Sukabumi Jl. Siliwangi No. 127, Cikole, Kec. Cikole, Kota Sukabumi, Jawa Barat 43113.

## G. Penelitian Terdahulu

Studi terdahulu dilakuan sebelum melakukan penelitian lebih lanjut, penulis akan meninjau beberapa skripsi terdahulu sebagai bahan acuan terhadap hal yang akan dijadikan penelitian, serta bisa menjadikan perbandingan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Adapun penelitian yang relevansi dan memiliki teori yang sama dengan penelitian yang penulis akan lakukan yaitu sebagai berikut:

**Tabel 2.1**  
**Penelitian Terdahulu**

No.	Penelitian Terdahulu	Unsur Pembeda
1.	<p>Jurnal yang berjudul “Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Mengalami Sengketa Untuk Tertib Administrasi Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman”. Artikel jurnal yang ditulis oleh Syuryani, dan Yozi Ardian dalam jurnal <i>Pagaruyuang Law Journal</i> Volume 6 No. 2, Januari 2023.<sup>27</sup></p>	<p>penelitian ini difokuskan pada menguraikan proses pemblokiran sertipikat hak atas tanah apakah sudah mampu menciptakan tertib administrasi pertanahan. Sedangkan perbedaan yang dilakukan dalam penelitian ini difokuskan kepada bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah, serta akibat adanya pemblokiran sertipikat tanah, di Kantor Pertanahan Kota Sukabumi.</p>
2.	<p>Jurnal yang berjudul “Pencatatan Sita Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandar</p>	<p>Penelitian ini difokuskan untuk mengetahui pencatatan penyitaan sertipikat hak atas tanah di kantor pertanahan kota</p>

<sup>27</sup> Syuryani Syuryani, “Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Mengalami Sengketa Untuk Tertib Administrasi Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman”, *Pagaruyuang Law Journal* 6, no. 2 (2023): 268–80.



<p>Lampung”. Artikel jurnal yang ditulis oleh Muhammad Aditya Pattikraton, dan Ana Silviana, dalam jurnal Wajah Hukum Volume 7 No. 2 Oktober 2023.<sup>28</sup></p>	<p>Bandar Lampung. Sedangkan perbedaan yang dilakukan dalam penelitian difokuskan kepada bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah, serta akibat adanya pemblokiran sertipikat tanah, di Kantor Pertanahan Kota Sukabumi.</p>
---	--



<sup>28</sup> Muhammad Aditya Pattikraton and Ana Silviana, “Pencatatan Sita Sertipikat Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung,” *Wajah Hukum* 7, no. 2 (2023): 297.