

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.<sup>1</sup> Keberadaan tanah dalam kehidupan manusia menjadi sangatlah berarti sehingga perlu adanya jaminan dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah yang menjadi haknya. Tanah menurut penjelasan Agraria adalah seluruh bumi, air, ruang angkasa, serta termasuk kekayaan alam yang ada di dalamnya.<sup>2</sup> Sedangkan lingkup tanah merupakan permukaan bumi dan segala kekayaan yang ada di dalamnya. Tanah bila artikan berdasarkan Hukum Pertanahan, dibagi kedalam dua bagian, *pertama* tanah yang langsung dikuasai oleh negara, *kedua* adalah tanah yang tidak dikuasai oleh negara yang dimiliki oleh suatu hak perorangan.<sup>3</sup>

Di dalam Konstitusi tertulis Indonesia, yaitu Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menegaskan mengenai fungsi negara sebagai pelaksana amanat tentang hal-hal yang berkaitan dengan penggunaan tanah. Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang

---

<sup>1</sup> Abintoro Prakoso, *Sejarah Hukum Agraria*, Malang, Setara Pers, 2021, hlm 9

<sup>2</sup> Femmy Silaswaty Faried, Suparwi. *Penyuluhan Hukum Persoalan Pertanahan Pada Warga RT 001 RW 029 Kelurahan Mojosongo Kecamatan Jebres Kota Surakarta*. 2020. Jurnal Pengabdian Hukum Indonesia

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan, 2003

terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia ini telah dapat diwujudkan, salah satunya dengan terbentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan wewenang-wewenang yang ada pada hukum tanah nasional, ternyata pembentukan aturan hukum tanah nasional mahupun peraturan pelaksanaanya menurut sifat dan pada dasarnya adalah kewenangan pemerintah pusat.<sup>4</sup>

Sebagai tindak lanjutnya, maka pemerintah membuat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dimana ketentuan undang-undang tersebut bertujuan :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi rakyat Indonesia, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

---

<sup>4</sup> Hutagalung, Arie S, dan Markus Gunawan. *Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.

4. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berlakunya UUPA ini secara fundamental merubah hukum Agraria Indonesia, khususnya aturan hukum bidang pertanahan yang disebut Undang-Undang Pertanahan. Dengan diberlakukannya UUPA tersebut, selain untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak kepemilikan tanah bagi masyarakat, juga menjadi ketentuan aturan yang mengatur hak kepemilikan bagi setiap orang secara individual maupun bersama-sama ataupun kepemilikan oleh badan hukum.<sup>5</sup> Hal ini karena baik perangkat hukum mahupun konsep dasar dan isi yang diuraikan dalam UUPA sejalan dengan kepentingan rakyat Indonesia yang kepentingannya harus memenuhi kebutuhan sesuai dengan tuntutan zaman yang berubah secara mendasar.

Implementasi peraturan berdasarkan UUPA sangat diharapkan untuk pelaksanaan pendaftaran tanah yang efektif di Indonesia dan dalam rangka penanganan kasus-kasus tertentu di pemerintah daerah. Pendaftaran akan menjadi bukti yang kuat bagi kepemilikan seseorang atas bidang tanah tertentu dengan status hak milik.<sup>6</sup> Adanya perintah eksekutif ini membantu pemilik tanah dalam membuktikan haknya terhadap tanah yang dimilikinya. Ini juga membantu para pihak mendapatkan informasi yang mereka butuhkan tentang tanah yang sedang mereka proses hukum, dan membantu pemerintah menerapkan kebijakan pertanahan nasional mereka. Untuk itu dikeluarkan Keputusan Nomor 10 Tahun

---

<sup>5</sup> Brylliani Putri Nathania Caroles, Eugenius Paransi, Edwin N. Tinangon. *Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Adanya Sertifikat Tanah Ganda (Studi Kasus Putusan PTUN Nomor 36/G/2019/PTUN.SRG)*. 2022. Ejournal. Unsrat

<sup>6</sup> Muhammad Akbar Middin, Salle Salle, Aan Aswari. *Menakar Faktor Penghambat Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Dibidang Pertanahan*. 2021. Jurnal Ilmu Hukum

1961 sebagai dasar hukum penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, disusul dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri yang sudah dikeluarkan.

Oleh sebab itu, untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak hukum atas tanah sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berikut peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMA/KBPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pemerintah telah melakukan kegiatan pendaftaran terhadap seluruh bidang tanah yang berada di wilayah kedaulatan Indonesia secara terstruktur dan sistematis. Dengan pendaftaran aset secara sistematis atau sporadis, kotamadya dapat mencapai keamanan hukum dan aset sebagaimana pengertian UUPA. Pendaftaran tanah memperoleh akta kepemilikan tanah yang diberikan kepada pemilik tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah. Pemberian akta tanah kepada orang yang mendaftarkan tanah melalui Kantor Pertanahan tidak berarti bahawa akta tersebut tidak dapat diganggu gugat. Pemberian kepastian hukum atas hak-hak pemilik tanah menjadi hal yang sangat penting. Setiap orang yang merasa memiliki hak ataupun berkepentingan dengan negara yang tercantum dalam sertifikat dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.<sup>7</sup> Jika seorang penggugat dapat memperoleh harta benda yang disengketakan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap maka akta tersebut dapat dinyatakan tidak sah oleh penyelenggara negara.

---

<sup>7</sup> Ni Made Rian Ayu Sumardani, I Nyoman Bagiastra. *Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik*. 2021. Jurnal Hukum Kenotariatan

Untuk memastikan kelancaran jalannya proses persidangan di pengadilan, maka para pihak yang berkepentingan misalnya penggugat dan/atau pengadilan dapat memohon untuk dilakukan cacatan pada buku tanah sesuai ketentuan. Pencatatan dilakukan terhadap sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tanahnya akan dijadikan obyek somasi pada Pengadilan dalam Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat. Pembagian urusan pertanahan yang menjadi kewenangan pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten kota.<sup>8</sup> Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 126 PMA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa, pihak yang berkepentingan bisa minta dicatat pada kitab tanah bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek somasi pada Pengadilan menggunakan mengungkapkan salinan surat somasi yang bersangkutan pada ayat (1). Catatan tadi akan terhapus dengan sendirinya pada saat 30 hari terhitung dari lepasnya pencatatan atau jika pihak yang meminta pencatatan sudah mencabut permintaannya sebelum saat tadi berakhir dalam ayat (2).

Dari hal ini kita mengetahui bahwa hak atas tanah dapat diperkarakan di pengadilan, sehingga dicatat dalam daftar tanah. Bukti bahwa suatu klaim atas tanah atau kepemilikan suatu satuan sedang atau telah menjadi subjek klaim adalah adanya salinan klaim pemohon untuk pendaftaran. Permohonan pendaftaran dimaksudkan untuk mencegah terjadinya mutasi dan peralihan hak atas tanah dan

---

<sup>8</sup> Ria Fitri. *Hukum Agraria Bidang Pertanahan Setelah Otonomi Daerah Agrarian Law Of Land After Regional Autonomy*. 2018. Kanun Jurnal Ilmu Hukum

kepemilikan rumah dan untuk memungkinkan penangguhan sementara segala bentuk perubahan demi kelancaran penyelesaian sengketa. Tetapi, apabila pemohon tidak mengajukan pengaduan ke pengadilan dalam masa 30 hari setelah pendaftaran dalam daftar tanah atau jika pemohon menariknya sebelum batas waktu, pendaftaran itu secara otomatis dibatalkan atau dapat dibatalkan oleh segala bentuk perubahan atau pemindahan hak dapat dilakukan atau tidak dicegah apabila pemblokiran dicabut. Seluruh proses ini memerlukan pemberitahuan dari kantor negara yang bertanggungjawab bahwa tidak ada lagi perselisihan atau tidak ada masalah. Apabila semua bidang tanah telah terdaftar dan dimanfaatkan oleh pemegang hak, idealnya secara yuridis jaminan kepastian hak terhadap semua bidang tanah yang telah terdaftar dan dampak positifnya dapat mengurangi permasalahan pertanahan, khususnya yang menyangkut penggunaan dan pemanfaatan tanah.<sup>9</sup>

Walaupun perkara pencatatan pada kitab tanah terhadap sertifikat hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun ini sudah diatur pada PMA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, tetapi dalam kenyataannya pada pelaksanaannya terdapat penyimpangan. Penyimpangan terhadap ketentuan pada peraturan tadi diantaranya pada mengajukan permohonan pencatatan terdapat yang melampiri salinan surat somasi dalam ayat (1), tetapi tempat kerja pertanahan permanen mendapat permohonan pencatatan. Selain itu ketentuan tentang pencatatan hapus menggunakan sendirinya atau gugur demi aturan pada ketika 30 hari terhitung

---

<sup>9</sup> Rahmat Ramadhani. *Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah*. 2021. Jurnal Sosial dan Ekonomi

menurut lepas pemblokiran pada ayat dua bisa diterapkan sebagaimana mestinya sang tempat kerja pertanahan. Berdasarkan uraian tersebut penulis tertarik untuk meneliti dan menuangkannya dalam penulisan skripsi dengan judul : Pelaksanaan Pencatatan Dalam Buku Tanah Menurut Ketentuan Pasal 126 Ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang dan permasalahan tersebut di atas, maka penulis mencoba mengidentifikasi permasalahan : Bagaimana akibat hukum terhadap pencatatan blokir hak atas tanah dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 126 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dilakukannya penelitian dalam penulisan hukum ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap pencatatan blokir hak atas tanah dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember tidak memenuhi ketentuan Pasal 126 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian nantinya diharapkan akan memberikan beberapa manfaat, antara lain :

1. Secara teoritis dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya tentang hukum pertanahan terkait ketentuan Pasal 126 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pengetahuan. Selanjutnya dapat dijadikan referensi untuk penelitian berikutnya.

### **1.5 Metode Penelitian**

Untuk menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat, karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah di bidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Metodologi pada hakikatnya berusaha untuk memberikan pedoman untuk mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan yang dihadapinya. Penelitian adalah suatu usaha untuk menghimpun serta menemukan hubungan yang ada antara fakta-fakta yang diamati secara seksama. Mengadakan suatu penelitian ilmiah mutlak menggunakan metode, karena dengan metode tersebut berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Menempuh suatu jalan tertentu untuk mencapai suatu tujuan, artinya peneliti tidak bekerja secara acak-acakan melainkan setiap langkah yang diambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan.

#### **1.5.1 Jenis Penelitian**



Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>10</sup>

### 1.5.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian skripsi ini meliputi 2 (dua) macam pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, yang diuraikan sebagai berikut :

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi

11

2. Pendekatan Konseptual (*conseptual approach*)

Merupakan suatu metode pendekatan melalui pendekatan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.<sup>12</sup>

### 1.5.3 Bahan Hukum

---

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm.194

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm.93

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm.138

Bahan Hukum yang dipergunakan dalam penulisan hukum ini meliputi 2 (dua) bahan hukum primer dan sekunder, sebagai berikut :

1. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Adapun yang termasuk dalam bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945);
- b) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Pokok Pokok Agraria (UUPA);
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN);
- e) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMA/KBPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- f) Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita blokir atau Pencatatan blokir.

2. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang bukan berwujud norma namun berwujud pendapat ahli hukum atau doktrin yang terdapat dalam bahan bacaan berupa buku-buku atau literatur yang dapat menunjang pembahasan.

#### **1.5.4 Analisis Bahan Hukum**

Bahan Hukum dalam penelitian ini dilakukan secara kuantitatif dan kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian dikumpulkan secara kuantitatif dan kualitatif untuk mencapai kejelasan permasalahan. Setelah analisis data selesai, hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menunjukkan dan menggambarkan apa yang relevan dengan masalah yang diteliti. Dari hasil tersebut, ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif, sehubungan dengan itu, maka bahan hukum yang telah diperoleh akan dianalisa secara kualitatif, oleh karena dalam penelitian ini tidak akan ditarik kesimpulan yang sifatnya umum, sehingga gambaran yang diperoleh dari hasil penelitian bersifat deskriptif kualitatif. Analisa data secara Deskriptif Kualitatif adalah upaya untuk memperoleh gambaran singkat tentang suatu permasalahan yang berdasarkan atas peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam suatu penulisan, kemudian menyusunnya secara logis dan sistematis.