

PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIFIKAT ATAS TANAH TERHADAP PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG BARAT DIHUBUNGKAN DENGAN PERMEN AGRARIA/KEPALA BPN RI NOMOR 13 TAHUN 2017 TENTANG TATA CARA BLOKIR DAN SITA

Lisna Aprilia Aziza

Fakultas Hukum Universitas Pasundan (UNPAS)

Abstrak

Blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah diselenggarakan oleh BPN guna sebagai upaya pengamanan sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Selain untuk memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan, tetapi disisi lain tujuan dari adanya pemblokiran hak atas tanah dapat merugikan pemegang hak atas tanah yang memiliki bukti haknya, dimana apabila telah terjadinya kesepakatan jual beli atas tanah tersebut ataupun sedang dalam proses balik nama kepada pihak ketiga. Metode penelitian menggunakan metode deskriptif analitis. Metode pendekatan yang digunakan yaitu yuridis normatif. Tahap penelitian yang digunakan yaitu penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Teknik pengumpulan data yakni studi kepustakaan dan studi lapangan dilakukan untuk memperoleh data melalui studi dokumen dan mewawancarai pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat. Hasil penelitian ini bahwa akibat hukum terhadap sertipikat yang diblokir yaitu sertipikat tersebut tidak dapat diproses untuk melakukan peralihan dan Pembebanan Hak, serta PPAT dilarang untuk membuat akta, jika tanah terdaftar tersebut tidak ditunjukkan sertifikat aslinya, ataupun objek tersebut dalam pemblokiran. Selain itu apabila sertifikat tanah mengalami pemblokiran, sebagai pemilik hak atas tanah tidak memperoleh perlindungan hukum yang spesifik, hal itu menjadi risiko atau konsekuensi hukum ketika sertifikat sedang dalam keadaan terblokir. Sebagai pemegang hak atas tanah yang sertifikatnya terblokir dapat melakukan Upaya hukum dengan 2 (dua) cara yaitu melalui non litigasi dan litigasi. Secara non litigasi dapat dilakukan melalui konsultasi hukum dan mediasi dengan BPN sebagai mediator, sedangkan melalui cara litigasi pemegang hak atas tanah dapat melakukan gugatan, dimana pemohon pemblokiran sebagai tergugat.

Kata Kunci :Perlindungan Hukum, Pemegang Sertifikat, Pemblokiran Sertifikat.

Abstract

Blocking of certificates of ownership of land rights is organized by the BPN as a temporary security measure against legal actions and legal events. In addition to providing guarantees of legal protection and legal certainty to interested parties, but on the other hand the purpose of blocking land rights can be detrimental to land rights holders who have proof of rights, where if there has been a sale and purchase agreement

on the land or is in the process of changing the name to a third party. The research method uses analytical descriptive method. The approach method used is normative juridical. The research stages used are library research and field research. Data collection techniques namely literature study and field study were carried out to obtain data through document studies and interviewing the West Bandung Regency Land Office. The result of this research is that the legal consequences of a blocked certificate are that the certificate cannot be processed for transfer and encumbrance of rights, and the PPAT is prohibited from making a deed, if the registered land is not shown the original certificate, or the object is blocked. In addition, if the land certificate is blocked, as the owner of the land right does not obtain specific legal protection, it becomes a risk or legal consequence when the certificate is in a blocked state. As a holder of land rights whose certificate is blocked can make legal efforts in 2 (two) ways, namely through non-litigation and litigation. Non-litigation can be done through legal consultation and mediation with the BPN as a mediator, while through litigation the land rights holder can file a lawsuit, where the blocking applicant is the defendant.

Keywords: Legal Protection, Certificate Holder, Certificate Blocking.

I. PENDAHULUAN

Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 menyatakan jika Indonesia merupakan negara hukum. Negara Indonesia merupakan negara yang sangat menjunjung tinggi akan nilai dan norma hukum seperti keadilan, kebermanfaatan hukum dan juga kepastian hukum untuk tercapainya keselamatan warga serta negara, perihal ini tertera dalam determinasi peraturan Dasar Negeri republik Indonesia tahun 1945 ialah pasal 33 ayat (3) yang berisi: "Bumi air serta kekayaan yang tercantum di dalamnya dipahami oleh negeri serta dipergunakan sebesar- besar buat kemakmuran masyarakat". Maka dari itu pemerintah memberlakukan aturan mengenai tanah yang di daftarkan adalah UUD perihal Agraria serta pertanahan No. 5 Tahun 1960 atau disebut UUPA yang bertujuan untuk menjamin mengenai bentuk kepemilikan demi mencapainya kemajuan dibidang administrasi pertanahan secara nasional.

UUPA yaitu bagian pelaksanaan amanat dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang kemudian di dalam pasal 19 UUPA mengenai peraturan pendaftaran tanah, dilaksanakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Beberapa tujuan dari pendaftaran tanah yaitu untuk memberi kepastian hukum tentang kepemilikan tanah yang didaftarkan. Dengan itu pemilik tanah yang telah mendaftarkan tanahnya bisa mendapatkan

kepastian hukum tentang hak atas tanahnya. Tujuan dari kepastian hukum dalam hak atas tanah yang telah didaftarkan yaitu untuk memberi perlindungan hukum pada pemilik tanah serta untuk melindungi kepastian obyeknya ialah letak, batasbatas, lingkungan, serta bangunannya yang diatasnya (Effendie Bachtiar, 1993, p. 5).

Mengenai kepastian hukum dari dilakukannya pendaftaran tanah diatur dalam UUPA, sebagaimana dalam pasal 19 UUPA menyebutkan bahwa : “untuk menjamin kejelasan/kepastian hukum oleh negara diadakan registrasi/pendaftaran tanah diseluruh area RI bagi ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan negara”.

Tujuan dari disahkannya UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada warga negara mengenai hak-hak atas tanah. Menurut Sudikno di dalam Santoso (Urip Santoso, 2019, p. 49) bahwa yang dimaksud dari hak atas tanah yaitu hak yang diberikan wewenang pada subjek hak atas tanah atau kepada yang memiliki wewenang dalam mengambil manfaat atau memakai tanah yang itu. Makna kata “mengambil manfaat” yaitu jika hak atas dipakai dalam kepentingan dalam arti bukan untuk mendirikan bangunan. Kata “menggunakan” memiliki arti jika hak atas digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan.

Sertifikat merupakan suatu tanda bukti kepemilikan yang dianggap sebagai bukti yang kuat dari data fisik serta hukum, hal ini sama dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang terkait. (Mhd.Yamin lubis, 2010, p. 112) Artinya bukti ini hanya dipakai sebagai alat bukti yang kuat saja dimana pembuktian ini memberikan kepastian berlakunya hukum dan pembuktian kepemilikan. Kekuatan pembuktian sertifikat ini menyebabkan setiap orang dapat mempermasalahakan mengenai kebenaran sertifikatnya terlebih lagi dalam Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa sepanjang ada pihak yang merasa bahwa berhak atas tanah tersebut maka dapat mengajukan keberatan secara tertulis pada pemegang sertifikat serta Kepala Kantor Pertanahan yang berkaitan dan secara keperdataan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan tentang penguasaan tanah dan penerbitan sertifikat itu (Adrian Sutedi, 2010, p. 3).

Munculnya sengketa tanah diawali dengan ketidakpuasan terhadap status tanah, kepemilikan serta superioritas hak atas tanah. Tanah yang tercantum dapat disengketakan karena adanya perselisihan, ataupun adanya pihak terkait yang berkepentingan dan merasa berhak untuk mengajukan pemblokiran dan mengajukan gugatan ke pengadilan. Terjadinya pemblokiran dikarenakan oleh adanya suatu korelasi kepentingan diantara pemilik tanah, maka dari itu setiap permohonan pencatatan pemblokiran perlu diperhatikan dan dicermati oleh Kantor Pertanahan. Alasan lain terjadinya permohonan pemblokiran sertifikat antara lain karena adanya wanprestasi, hutang piutang yang bermasalah, sertifikat yang dinyatakan hilang ataupun pembagian warisan yang tidak terjadi kesepakatan dan permasalahan tanah lainnya.

Mengenai permohonan pemblokiran sertifikat, pihak Kantor Pertanahan tidak dan merta mengabulkan permohonan, sebab pada praktiknya keputusan mesti dicoba dengan alasan yang jelas, sebagaimana Pasal 4 ayat (2) Aturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 2017 mengenai Tata Cara Blokir serta Sita, bahwa: "Dalam permohonan pencatatan blokir harus mencantumkan alasan yang jelas dan bersedia dilakukan pemeriksaan atas permohonan dimaksud". 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.

Ditahun 2022 ini sudah tercatat Permohonan pemblokiran sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat sebanyak kurang lebih 30 permohonan baik yang melakukan permohonan itu perorangan, badan hukum dan penegak hukum. Selain banyaknya permohonan yang diajukan dalam pencatatan pemblokiran pada buku tanah, hal ini menjadi permasalahan hukum dimana di satu sisi tujuan dari adanya pemblokiran sertifikat yaitu untuk memberikan jaminan perlindungan hukum dan peastian hukum kepada pihak yang berkepentingan, tetapi disisi lain tujuan dari adanya pemblokiran hak atas tanah dapat merugikan pemegang hak atas tanah yang memiliki bukti haknya, dimana apabila telah terjadinya

keepakatan jual beli atas tanah tersebut atau apabila sedang dalam proses balik nama kepada pihak ketiga.

Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat sering terjadi pencatatan blokir terhadap buku tanah, salah satunya adalah informasi yang diperoleh berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dengan Nomor berkas 105154/2022, didalam keterangannya terdapat penjelasan bahwa objek tanah SHM No. 09/Cilame atas nama Syamsul Arif telah di blokir semenjak tanggal 16-01-2022, selain itu SKPT Nomor berkas 105195/2022 dengan objek tanah SHM No. 1864/Cimarang atas nama H. Imam Bahrudin telah diblokir semenjak tanggal 24-05-2022, dan juga Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dengan Nomor berkas 105220/2022, bahwa objek tanah HGB No. 02/Karangtanjung atas nama Zainal Arifin telah di blokir semenjak tanggal 20-06-2022, berdasarkan hal tersebut terdapat ketentuan yang menyebutkan bahwa catatan dalam buku tanah akan menghilang secara otomatis dalam waktu 30 hari, dari informasi yang diterima menyebutkan bahwa catatan dalam buku tanah akan dihapus dengan sendirinya karena tidak ada tindakan hukum lanjutan yang dilakukan oleh pihak yang mengajukan blokir atau pihak yang memiliki kepentingan terhadap tanah tersebut.

Pemblokiran Hak atas Tanah yang terjadi pada Kantor Pertanahan tersebut telah memberikan dampak hukum kepada Hak atas Tanah, begitu juga ditetapkan dalam Pasal 39 PP Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan kalau PPAT dilarang membuat akta peralihan hak atas tanah apabila tidak diperlihatkan akta asli. Setelah itu adanya peranan PPAT buat melaksanakan pemeriksaan atas Sertifikat Hak atas Tanah itu pada Kantor Pertanahan saat sebelum membuat Akta pergantian Hak atas Tanah. Selain memberikan akibat hukum pada pemegang hak atas tanah, maka penulis ingin mengetahui apa yang dapat dilakukan pemegang hak atas tanah saat melindungi hak atas tanah tersebut.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif analitis yaitu penelitian dengan metode mendeskripsikan atau memberikan gambaran terhadap objek atau hasil penelitian dari data yang sudah dikumpulkan. Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis normative yaitu penelitian mengacu pada norma-norma dan peraturan perundangundangan. Tahap penelitian yang digunakan yaitu penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Teknik pengumpulan data yakni studi kepustakaan dan studi lapangan dilakukan untuk memperoleh data melalui studi dokumen dan mewawancarai pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Pencatatan Blokir Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat

Sertifikat merupakan dokumen yang menunjukkan bukti hak atas tanah dan berisi salinan informasi dari buku tanah serta dilengkapi dengan data fisik dan yuridis yang terkait. Sertifikat memiliki nilai pembuktian yang kuat, yang berarti bahwa kecuali terbukti sebaliknya, data fisik dan yuridis yang tercantum di dalamnya dianggap sebagai data yang benar. Jika seseorang atau badan hukum merasa dirugikan oleh penerbitan sertifikat hak atas tanah tersebut, mereka dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Dalam hal ini, pihak yang merasa dirugikan memiliki opsi untuk melakukan pemblokiran sertifikat hak atas tanah dengan mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan yang berwenang (Syuryani, 2021, p. 74).

Menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, hak kepemilikan atas tanah dapat dialihkan melalui transaksi jual beli, pertukaran, hibah, penggabungan dalam perusahaan, dan pemindahan hak lainnya. Namun, untuk peralihan hak kepemilikan tanah, kecuali dalam kasus lelang, harus didaftarkan dengan didukung oleh akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) yang memiliki wewenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Salah satu alasan mengapa PPAT menolak untuk membuat akta adalah jika terdapat perselisihan terkait tanah yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) huruf a dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT akan menolak membuat akta jika tidak disampaikan sertifikat asli atau jika sertifikat tidak sesuai dengan catatan yang ada di Kantor Pertanahan, baik untuk tanah yang telah terdaftar maupun hak kepemilikan atas satuan rumah susun. Oleh karena itu, sebelum membuat akta, PPAT memiliki kewajiban untuk melakukan pemeriksaan atau pengecekan terhadap sertifikat yang terkait di Kantor Pertanahan.

Sengketa muncul ketika pihak tertentu, baik individu maupun badan hukum, mengajukan pengaduan yang berisi keberatan dan tuntutan terkait hak atas tanah, baik terkait status tanah maupun kepemilikan tanah. Tujuan dari pengaduan tersebut adalah untuk mencapai penyelesaian administratif sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemblokiran sertifikat dapat terjadi saat seorang pejabat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hendak membuat akta peralihan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, atau akta pemberian kuasa dalam pembebanan Hak Tanggungan.

Sebelum membuat dan menandatangani akta, PPAT memiliki kewajiban untuk memeriksa sertifikat di Kantor Pertanahan guna memastikan kesesuaian data fisik dan yuridis pada sertifikat dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan. Jika semua data pada sertifikat sesuai dengan buku tanah di Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan akan menandai dengan cap sebagai bukti kebenaran data yang terdapat dalam sertifikat. Namun, jika terdapat ketidaksesuaian antara data pada sertifikat dan catatan buku tanah di Kantor Pertanahan, maka akan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk PPAT berdasarkan data yang tercatat di Kantor Pertanahan. Dengan mengetahui bahwa status sertifikat tanah sedang diblokir, PPAT tidak dapat membuat akta untuk tanah tersebut. Jika PPAT tetap

membuat akta untuk tanah tersebut, maka akta tersebut dapat dinyatakan batal menurut hukum, sesuai dengan ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf f dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridisnya. Oleh karena itu, penolakan PPAT dalam membuat akta merupakan alasan yang sah, dan jika PPAT tetap memaksakan pembuatan akta ketika status sertifikat sedang diblokir, maka akta tersebut akan batal menurut hukum.

Kepala Kantor Pertanahan mempunyai kewenangan untuk menolak pendaftaran peralihan hak atas tanah sesuai dengan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jika salah satu persyaratan di bawah ini tidak terpenuhi:

1. Sertifikat atau surat keterangan mengenai status hak atas tanah tidak lagi sesuai dengan catatan pendaftaran tanah yang ada di Kantor Pertanahan;
2. Perbuatan hukum untuk melakukan peralihan hak atas tanah tidak didukung dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau kutipan risalah lelang (dalam kasus lelang);
3. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak tidak lengkap;
4. Tidak memenuhi persyaratan lain yang diatur dalam peraturan perundangundangan;
5. Tanah yang bersangkutan sedang menjadi objek sengketa di Pengadilan;
6. Perbuatan hukum yang didukung dengan akta PPAT dinyatakan batal atau dibatalkan melalui putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Para pihak membatalkan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah sebelum didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Oleh karena itu, saat sertifikat hak atas tanah sedang dalam blokir, tidak diperbolehkan untuk mengalihkan kepemilikan tanah kepada pihak

lain. PPAT, yang bertanggung jawab untuk membuat akta peralihan hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tidak diizinkan membuat akta peralihan untuk tanah yang sedang dalam blokir. Kantor Pertanahan harus menolak pendaftaran peralihan atas tanah tersebut.

Dalam konteks pembebanan hak tanggungan terkait dengan pemblokiran, pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) harus dilakukan di hadapan PPAT. Pembuatan APHT bertujuan untuk menjadi bukti perjanjian pemberian hak tanggungan yang merupakan perjanjian tambahan sebagai pelengkap perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Namun, jika hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan sedang dalam status blokir, PPAT tidak dapat membuat akta tersebut sesuai dengan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Ketentuan ini diperkuat oleh Yurisprudensi 394K/Pdt/1984, yang menyatakan bahwa blokir tidak dapat dilakukan jika sertifikat hak milik masih dibebani hak tanggungan, dan jika ingin melakukan pemblokiran sertifikat, maka harus dilakukan royat terlebih dahulu.

Berdasarkan prinsip-prinsip hukum jaminan, salah satu ciri dari Hak Tanggungan adalah memberikan jaminan kepada pemegang hak tanggungan (kreditor) dan hak tanggungan tetap mengikuti objeknya, di mana pun objek tersebut berada (*droit de suite*). Oleh karena itu, jika suatu saat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan menjadi sengketa di Pengadilan, sita jaminan tidak dapat dilakukan. Hal ini disebabkan oleh kedudukan hak tanggungan itu sendiri yang memberikan jaminan yang kuat kepada kreditor sebagai pemegang hak tanggungan.

Dalam hal terdapat catatan blokir dalam buku tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan hal berikut:

8. Pasal 45 ayat (1) huruf e, Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak pendaftaran peralihan dan pembebanan hak jika hak atas tanah yang bersangkutan sedang menjadi obyek sengketa di Pengadilan;

9. Pasal 39 ayat (1) huruf f, PPAT dapat menolak membuat akta jika objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa terkait data fisik dan data yuridisnya.

Dengan demikian akibat hukum dari pemblokiran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan yaitu dalam peralihan maupun terhadap pembebanan hak tidak dapat dilakukan. Dengan adanya status blokir pada sertifikat, maka untuk sementara pemilik sertifikat hak milik tersebut tidak dapat melakukan peralihan maupun pembebanan hak karena PPAT tidak dapat menajalankan tugasnya, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilarang membuat akta apabila surat tanah yang asli tidak diperlihatkan atau, ataupun objek dari sertifikat tanah tersebut dalam pemblokiran.

B. Perlindungan Hukum Atas Blokir Sertifikat Bagi Pemegang Hak Atas Tanah

Apabila terjadi permasalahan, ketika seseorang pemilik tanah yang telah melakukan ikatan jualbeli dihadapan dan melalui pejabat umum (notaris) dengan pihak kedua sebelum adanya permohonan pemblokiran atau pencatatan blokir, dimana yang seharusnya pihak pertama atau pihak pemilik tanah atau penjual telah menerima sejumlah uang dari pihak pembeli dan pihak pembeli atau pihak kedua telah bisa menikmati tanah hasil pembeliannya, akhirnya harus gigit jari dikarenakan pihak pembeli tidak mau melakukan pembayaran dan melanjutkan ikatan jual beli lagi karena adanya pencatatan blokir oleh pihak pertanahan terhadap hak atas tanah tersebut, atas dasar adanya permohonan pemblokiran yang diajukan oleh seseorang. Lebih buruk lagi, jika pembeli menggugat penjual berdasarkan ketidaklaksanaan kewajiban berdasarkan adanya pencatatan blokir oleh pihak ketiga yang belum terbukti secara hukum. Dampak dari situasi ini adalah bahwa pembeli dapat menganggap penjual tidak jujur mengenai klause dalam perjanjian yang menyatakan bahwa "tanah tersebut tidak dalam sengketa atau hak orang lain", sehingga menimbulkan kerugian bagi penjual. Kantor

Pertanahan melakukan kesalahan dalam memahami makna blokir. Seharusnya blokir diartikan sebagai sita jaminan berdasarkan penetapan pengadilan/hakim untuk mencegah pemilik hak atas tanah melakukan tindakan hukum apa pun terhadap tanah tersebut sampai adanya putusan pengadilan yang memastikan kepemilikan tanah oleh penggugat atau tergugat, atau menyatakan bahwa sertifikat hak atas tanah tersebut batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Dalam hal ini, pengertian yang seharusnya diberikan kepada blokir adalah sita jaminan, sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05 tahun 1975. Selama tidak ada pemberitahuan atau tembusan yang disampaikan oleh Pengadilan kepada BPN, maka status tanah tersebut harus dianggap bersih (*clean and clear*). Meskipun terdapat permohonan pencatatan blokir yang umum dilakukan dalam praktik, BPN seharusnya tidak memahaminya sebagai blokir, melainkan sebagai "catatan" sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) No. 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sebaiknya Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak perlu melakukan pemblokiran atau pencatatan pemblokiran hanya berdasarkan permohonan. Sebaliknya, seharusnya fokus pada "mencatat" atau melakukan pencatatan hak atas tanah berdasarkan permintaan yang diajukan oleh individu yang menegaskan hak mereka atas tanah. Karena pihak-pihak yang berbeda dapat mengklaim kepemilikan atas hak atas tanah dan mengajukan permohonan untuk catatan blokir secara bergantian, penting untuk memahami tujuan dari "sertifikat" dan kapan pemegang hak atas tanah dapat bertindak secara legal atas tanah tersebut jika kepemilikan tanah tidak dipersoalkan. (*clean and clear*).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah memberikan pengertian dan tujuan dari sertifikat. Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Selanjutnya, Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang sudah tercatat dalam buku tanah yang bersangkutan. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat hak atas tanah diberikan kepada pemegang hak untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sesuai dengan Pasal 3 huruf a. Sementara itu, Menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat adalah surat yang berfungsi sebagai tanda bukti hak, yang mempunyai kekuatan hukum dalam hal pengesahan data fisik dan data yuridis yang tercantum. Pengesahan ini berlaku selama data fisik dan data yuridisnya sesuai dengan informasi yang ditemukan dalam surat ukur dan daftar hak atas tanah yang bersangkutan.

Dampak hukum dari pemblokiran hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan adalah bahwa peralihan dan pembebanan hak atas tanah tidak dapat dilakukan. Ketika sertifikat memiliki status blokir, pemilik hak milik sertifikat tersebut tidak dapat melakukan transfer atau beban hak karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak diizinkan untuk membuat akta sesuai dengan ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. PPAT dilarang membuat akta jika tanah yang terdaftar tidak menunjukkan sertifikat asli atau jika objek tanah tersebut dalam keadaan diblokir.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita menjelaskan prosedur pemblokiran hak atas tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah menerima permohonan dari pihak yang berkepentingan. Pemblokiran dapat dilakukan jika terdapat alasan kuat yang menyebabkan diperlukannya pengamanan hak atas tanah. Peraturan ini menekankan pentingnya pemberitahuan kepada pemilik tanah atau pihak yang memiliki hak atas tanah terkait proses pemblokiran dan penyitaan. Selain itu, peraturan ini juga mengatur pencatatan atas pemblokiran dan penyitaan hak atas tanah tersebut di dalam Register Tanah yang dikelola oleh BPN.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita tidak memberikan perlindungan hukum yang spesifik bagi pemegang hak atas tanah dalam kasus pencatatan blokir dan sita oleh Kantor Pertanahan. Sebagai pemegang hak atas tanah, jika sertifikat mereka mengalami pencatatan blokir dan sita, mereka tidak memiliki perlindungan hukum yang khusus karena hal itu menjadi risiko atau konsekuensi hukum ketika sertifikat tersebut sedang dalam keadaan diblokir untuk melindungi hak atas tanah yang ditunda hingga kejelasan mengenai pihak yang berhak atas tanah tersebut.

C. Upaya Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Terblokir Di Kantor Pertanahan

Pemblokiran yang tidak sesuai dengan Permen ATR/Ka.BPN 13 Tahun 2017 tidak hanya mengakibatkan tidak terwujudnya kepastian hukum, tetapi juga menimbulkan kerugian materiil maupun immateril bagi pemilik sertifikat yang dicabut (Sihaloho & Nurudin, 2019, p. 562).

Kerugian materil meliputi kerugian yang nyata yang diderita oleh pemegang hak atas tanah dan tidak memperolehnya keuntungan, sedangkan kerugian immaterilnya meliputi rasa takut, rasa sakit dan hilangnya kenikmatan hidup. Blokir perkara dalam contoh kasus misalkan saudara X hendak akan menjual Tanah ke Saudara Y dan telah dilakukan ikatan jual beli dihadapan Notaris, setelah terjadinya ikatan jual beli saudara Z (pihak ketiga) melakukan permohonan pemblokiran kepada Kantor pertanahan, dimana yang seharusnya saudara X menerima sejumlah uang dari saudara Y, akhirnya tidak menerima hasil penjualan karena saudara Y tidak mau melakukan pembayaran dan tidak ingin melanjutkan ikatan jual beli karena adanya pencatatan pemblokiran oleh saudara Z dan saudara Y tidak ingin mengambil resiko lebih jauh. Karena hal tersebut dapat berpotensi menimbulkan kerugian finansial terhadap pemilik sertipikat terblokir.

Tujuan dari upaya yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah ini adalah bagian dari peran yang diambil untuk mencapai tujuan tertentu. Dalam penelitian ini, fokus diberikan pada langkah-langkah yang diambil oleh pemegang hak atas tanah untuk mencapai tujuannya saat sertifikatnya diblokir. Upaya hukum dapat dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan akibat pencatatan blokir atas sertifikat kepemilikan hak atas tanah. Upaya hukum ini dapat dilakukan melalui dua proses yang berbeda, yaitu:

1. Proses Non Litigasi

- a. Konsultasi

Konsultasi melibatkan hubungan sukarela antara seorang profesional penolong dengan individu, kelompok, atau unit sosial, dimana konsultan membantu klien dalam mengidentifikasi dan menyelesaikan masalah yang terkait dengan pekerjaan atau potensi masalah yang dihadapi oleh klien atau sistem klien. Tujuan dari konsultasi adalah agar klien dapat mengatasi kondisi atau masalah tersebut secara mandiri dengan bantuan pihak ketiga. Konsultan mencapai tujuan ini dengan mengoordinasikan layanan yang telah

diberikan atau menawarkan rencana layanan alternatif yang mungkin menggabungkan beberapa solusi, yang dapat diterima secara bersama sama (Tohirin, 2011, p. 179). Salah satu upaya yang dapat dilakukan di luar jalur pengadilan adalah dengan mengonsultasikan masalah kepada Lembaga Bantuan Hukum (LBH) atau konsultan hukum untuk mendapatkan nasihat, saran, bantuan hukum, penjelasan, informasi, atau petunjuk terkait permasalahan hukum yang dihadapi, guna mencari solusi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan dilakukannya konsultasi, dapat mengetahui apa yang perlu dilakukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum, apakah baiknya dilakukan penyelesaian melalui proses pengadilan atau dilakukan secara mediasi.

b. Mediasi dengan BPN sebagai mediator

Berdasarkan PERMA RI. No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mediasi merupakan metode penyelesaian sengketa melalui negosiasi untuk mencapai kesepakatan antara para pihak dengan bantuan seorang mediator. Mediasi adalah upaya untuk menyelesaikan perbedaan pendapat di antara para pihak dengan mencapai kesepakatan bersama melalui dialog terbuka, jujur, dan interaktif yang dibantu oleh mediator yang netral dan tidak memihak. Mediator membantu para pihak dalam mencapai mufakat, namun tidak mengambil keputusan atau kesimpulan atas nama mereka. Dalam mediasi, penyelesaian sengketa lebih banyak berasal dari kesepakatan dan inisiatif para pihak, sehingga peran mediator adalah membantu mereka mencapai kesepakatan. Mediator harus menjaga sikap netral dan tidak memihak saat membantu para pihak yang bersengketa. Sikap mediator yang netral ini sangat penting karena dapat meningkatkan kepercayaan dan memfasilitasi jalannya proses mediasi

Prosedur mediasi yang diatur dalam peraturan ini dapat diterapkan pada berbagai jenis sengketa atau konflik, terlepas dari

apakah itu termasuk dalam yurisdiksi kementerian atau tidak. Mediasi sebagai sarana penyelesaian dapat ditempuh ketika kedua belah pihak setuju untuk terlibat dalam musyawarah dengan tujuan mencapai mufakat yang disetujui bersama untuk kepentingan semua pihak yang terlibat. Namun, jika salah satu pihak menolak mediasi, penyelesaian akan ditentukan sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan yang relevan. Kantor Pertanahan, melalui seksi pengendalian dan penanganan sengketa, bertanggung jawab untuk menyelesaikan setiap konflik atau sengketa yang terjadi dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah atau sertifikat yang terlibat dalam konflik. Penyelesaian konflik tanah di Kantor Pertanahan melalui mediasi melibatkan pihak ketiga sebagai mediator, yang mengikuti metode yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Dengan menggunakan mediasi, para pihak dapat menyelesaikan permasalahan secara damai dan mencapai hasil sesuai kesepakatan.

2. Proses Litigasi

Salah satu cara yang dapat dilakukan oleh pemegang sertifikat hak milik atas tanah adalah dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Apabila usaha penyelesaian di luar pengadilan tidak berhasil, maka upaya hukum ini dapat dilakukan. Gugatan perbuatan melawan hukum terjadi ketika terdapat tindakan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian pada pihak lain, di mana pihak yang bertanggung jawab atas kerugian tersebut wajib menggantinya. Hukum memberikan perlindungan kepada pihak yang dirugikan.

Pasal 1365 KUHPerdata mengatur mengenai perbuatan melawan hukum. Pasal ini menyatakan bahwa setiap tindakan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian pada orang lain, mewajibkan pihak yang bertanggung jawab atas kerugian tersebut untuk menggantinya. Definisi perbuatan melawan hukum dalam

Pasal 1365 tersebut bersifat sempit, hanya mencakup tindakan yang secara langsung bertentangan dengan peraturan hukum atau melanggar undang-undang. Namun, secara lebih luas, perbuatan melawan hukum mencakup tindakan yang melanggar hak orang lain dan bertentangan dengan kewajiban hukum atau norma kesusilaan yang berlaku dalam masyarakat terhadap orang atau properti orang lain (Sianturi, 2013, p. 12).

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemegang sertifikat hak atas tanah yang terblokir terhadap perbuatan melawan hukum oleh pihak pemohon pemblokiran, yakni pemegang sertifikat hak atas tanah dapat mengajukan gugatan perkara ke Pengadilan Negri mengenai perbuatan melawan hukum dimana pemohon blokir sebagai pihak tergugat.

IV. SIMPULAN DAN SARAN

A. SIMPULAN

1. Dengan terjadinya pemblokiran hak atas tanah tersebut Kantor Pertanahan memberikan akibat hukum terhadap hak atas tanah, baik dalam peralihan maupun terhadap pembebanan hak atas tanah tersebut. Dengan adanya status blokir terhadap hak atas tanah, maka untuk sementara pemilik sertifikat tidak dapat melakukan peralihan atau pembebanan hak atas tanahnya karena PPAT sebagai pejabat dalam pembuatan akta tersebut tidak dapat melaksanakan tugasnya, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilarang bagi PPAT untuk membuat akta, jika tanah terdaftar tersebut tidak ditunjukkan sertifikat aslinya, ataupun objek tersebut dalam pemblokiran.
2. Sebagaimana UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PERMEN Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah, bagi pemegang hak atas tanah yang sertifikatnya terblokir tidak diberikan perlindungan hukum secara khusus, maka dari itu sudah menjadi resiko dan kosekuensi hukum bagi pemegang hak atas tanah.

3. Blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah merupakan suatu peristiwa hukum yang menimbulkan akibat hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Upaya hukum bagi pihak yang dirugikan akibat blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah dapat dilakukan melalui dua proses, yaitu melalui pengadilan dan di luar pengadilan. Dalam hal upaya hukum melalui proses pengadilan adalah sampai mendapat putusan inkracht, sedangkan dalam hal upaya hukum di luar pengadilan ini di luar pengadilan pada umumnya biasa menempuh jalur konsultasi dan mediasi.

B. SARAN

1. Bagi Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Agar setiap sertipikat yang akan dilakukan peralihan hak atau pembebanan hak tanggungan agar mengajukan permohonan cheking terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan sebelum membuat akta PPAT-nya, tujuannya agar Sertipikat yang dimohonkan tersebut diketahui mengenai status sertifikat tersebut apakah dalam proses pemblokiran atau tidak.
2. Supaya pemerintah menetapkan Peraturan tersendiri untuk melindungi pembeli yang beritikad baik dalam hal dilakukannya pencatatan blokir dan sita pada Sertifikat Hak Atas Tanah karena sampai saat ini Ketentuan Hukum Peraturan Perundang-undangan hanya mengenai persyaratan dan prosedur pelaksanaan pencatatan blokir dan sita.
3. Untuk pemegang hak atas tanah yang terblokir jangan takut untuk mempertahankan hak atas tanah yang dimiliki apabila kepemilikan sertifikat dapat dibuktikan secara hukum, untuk mempertahankan hak yang dimiliki pemegang hak atas tanah dapat melakukan upaya hukum dengan cara litigasi maupun non litigasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*,. Sinar Grafika.
- Effendie Bachtiar. (1993). *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*. Alumni.
- Santoso, U. (2019). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (K. Prenadamedia, Ed.).
- Lubis, Mhd. Y., & Lubis, Abd. R. (2010). *Hukum Pendaftaran Tanah* (M. Maju, Ed.).
- Sianturi. (2013). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang* (M. Maju, Ed.).
- Sihaloho, R. S., & Nurudin, A. (2019). Pelaksanaan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Aspek Kepastian Hukum. *NOTARIUS*, 12(02).
- Syuryani, N. F. F. (2021). Pemblokiran Sertipikat Tanah Dikantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita Blocking. *Menara Ilmu*, 15(02).
- Tohirin. (2011). *Bimbingan dan Konseling di Sekolah dan Madrasah* (PT Raja Grafindo persada, Ed.).