

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT  
HAK ATAS TANAH DALAM HAL ADANYA PEMBLOKIRAN  
SERTIFIKAT OLEH KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN BANJARNEGARA**

**TESIS**



Oleh:

**EDI MULYANTO**

**21301900023**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2021**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT  
HAK ATAS TANAH DALAM HAL ADANYA PEMBLOKIRAN  
SERTIFIKAT OLEH KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN BANJARNEGARA**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2021**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT  
HAK ATAS TANAH DALAM HAL ADANYA PEMBLOKIRAN  
SERTIFIKAT OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
BANJARNEGARA**

**TESIS**

Oleh:

**EDI MULYANTO**

NIM : 21301900023

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :  
Pembimbing I  
Tanggal,

  
**Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum.**


**NIDN. 06050467002**

Pembimbing II  
Tanggal,

  
**Dr. Hj. Setyawati, S.H., M.Hum.**

**NIDN. 8808823420**

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

  
**Dr. Maryanto, S.H., M.H**

**NIDN. 0629086301**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT  
HAK ATAS TANAH DALAM HAL ADANYA PEMBLOKIRAN  
SERTIFIKAT OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
BANJARNEGARA**

**TESIS**

Oleh:

**EDI MULYANTO**

NIM : 21301900023

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 30 Agustus 2021  
Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji  
Ketua,

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., SE., Akt., M.Hum.

NIDN : 210.389.016

Anggota

Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum.

NIDN. 06050467002

Anggota

Dr. Hj. Setyawati, S.H., M.Hum.

NIDN. 8808823420

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr. Maryanto, S.H., M.H

NIDN. 0629086301

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : **EDI MULYANTO**

NIM : **21301900023**

Program Studi : **Magister Kenotariatan**

Fakultas / Program : **Hukum / Program Magister**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM HAL ADANYA PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANJARNEGARA”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Agustus 2021

Yang menyatakan



**EDI MULYANTO**

21301900023

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : EDI MULYANTO

NIM : 21301900023

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\*~~ dengan judul :

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH  
DALAM HAL ADANYA PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT OLEH KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN BANJARNEGARA

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 06 Agustus 2021

Yang menyatakan

(EDI MULYANTO)



\*Coret yang tidak perlu

## ABSTRAK

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis, sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, artinya hukum hanya memberikan jaminan atas bukti hak kepemilikan tersebut kepada seseorang, dan bukti ini tidak satu-satunya sebagai bukti, hanya alat bukti yang kuat saja.

Penelitian ini ingin melihat bagaimana kendala dan penyelesaian pemegang hak atas tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan blokir dan perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran sertifikat. Metode pendekatan yang digunakan adalah *yuridis sosiologis*, spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis, sumber data penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder, teknik pengumpulan data dengan menggunakan observasi, wawancara dan studi kepustakaan, teknik analisis data, menggunakan analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan: 1) Alasan sertikat hak atas tanah dilakukan pemblokiran tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara. Pencatatan Blokir dalam Pasal 1 butir (1) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status quo (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perubahan hukum atas tanah. 2) Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat, Negara patut melindungi pemegang Sertifikat Hak atas Tanah karena adanya itikad baik pemegangnya dan adanya keputusan negara menerbitkan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah yang tidak patut dibatalkan negara tanpa santunan, untuk itu perlu adanya aturan hukum administrasi negara dan pelaksanaannya yang sah, benar dan tepat. 3) Penangan kasus pemblokiran sertifikat yang tidak sesuai dengan Permen ATR/Ka.BPN 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita tidak hanya mengakibatkan kepastian hukum tidak terwujud, melainkan juga menimbulkan kerugian bagi pemilik sertipikat terblokir, baik kerugian materiil maupun inmateriil. Blokir perkara berpotensi menimbulkan kerugian finansial terhadap pemilik sertipikat terblokir. Akibat adanya blokir pemilik tidak dapat mengakses sertifikat tanah miliknya. 4) Kendala dan penyelesaian pemegang hak atas tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara. Akibat hukum terhadap pemilik sertifikat atas pemblokiran Sertifikat Hak atas Tanah di Kantor Pertanahan adalah tanah tersebut untuk sementara tidak dapat dilakukan perbuatan hukum dan juga Kantor Pertanahan berkewenangan menolak pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah tersebut. Jadi Peralihan Hak dan Pendaftaran (balik nama) hanya dapat dilakukan setelah blokir dicabut.

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

## **ABSTRACT**

*The certificate is a certificate of proof of rights that applies as a strong means of proof regarding physical data and juridical data, in accordance with the data contained in the letter of measurement and the book of land rights in question, meaning that the law only provides guarantees for proof of ownership rights to a person, and evidence this is not the only evidence, only strong evidence only.*

*This study wants to see how the obstacles and settlements of land rights holders in terms of the implementation of blocking records and legal protection for land rights certificate holders in the event of a certificate blocking. The approach method used is sociological juridical, the research specification is descriptive analytical, the data source of this research uses primary and secondary data, data collection techniques using observation, interviews and literature study, data analysis techniques, using qualitative analysis.*

*Based on the results of the research and discussion: 1) The reason for the land rights certificate was the land block was carried out by the Banjarnegara Regency Land Office. Block Recording in Article 1 point (1) Regulation of the Minister of ATR/Head of BPN Number 13 of 2017 concerning Procedures for Blocking and Confiscation is an administrative action of the Head of the Land Office or an appointed official to determine the status quo (freezing) on temporary land rights to changes in land law. 2) Legal protection for certificate holders, the State should protect Land Rights Certificate holders because of the good faith of the holder and the state's decision to issue certificates as proof of land rights which the state should not cancel without compensation, for that there is a need for state administrative law rules and their implementation. lawful, true and correct. 3) Handling cases of certificate blocking that are not in accordance with Permen ATR/Ka.BPN 13 of 2017 concerning Procedures for Blocking and Confiscation not only result in legal certainty not being realized, but also cause losses for the owner of the blocked certificate, both material and immaterial. Blocking cases has the potential to cause financial losses to the owner of the blocked certificate. Due to the block, the owner cannot access his land certificate. 4) Obstacles and settlement of land rights holders in the event of the implementation of block registration at the Banjarnegara Regency Land Office. The legal consequences for the owner of the certificate for blocking the Certificate of Land Rights at the Land Office are that the land is temporarily unable to take legal action and also the Land Office has the authority to refuse the registration of the Transfer of Land Rights. So the transfer of rights and registration (rename) can only be done after the block is lifted.*

**Keywords:** *Legal Protection, Certificate Holder, Certificate Blocking*



## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT., atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, yang telah diberikan kepada penulis, sehingga tesis yang berjudul : **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM HAL ADANYA PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANJARNEGARA”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya.

Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan (MKn) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Drs. Bedjo Santoso, MT,PhD. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., SE.Akt.,M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. Maryanto, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Ibu Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing I;
6. Ibu Dr. Hj. Setyawati, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing II;
7. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
8. Kedua orang tua penulis Bapak Burhan Sutikno dan Ibu Kursinah yang penulis hormati, yang telah memberikan kasih sayang dan do'anya yang tidak pernah putus yang terus mengalir sepanjang hayat;
9. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Kenotariatan (MKn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang

berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;

10. Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Kenotariatan (MKn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
11. Teman-teman seangkatan Magister Kenotariatan (MKn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, terimakasih atas bantuan dan kerjasamanya yang telah banyak membantu sejak awal hingga selesainya Tesis ini;
12. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, 30 Agustus 2021

Penulis,

**UNISSULA**

امعز سلطان أبجوع الإسلامية

Edi Mulyanto

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Kerangka Konseptual.....	10
F. Konsep Berfikir/Alur Pikir .....	22
G. Kerangka Teoritis.....	23
H. Keaslian Tulisan Dengan Penelitian Terdahulu .....	29
I. Metode Penelitian .....	32
J. Metode Penelitian .....	38
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Perlindungan Hukum .....	40
1. Pengertian Perlindungan Hukum .....	40

2. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum .....	42
B. Sertifikat Hak Atas Tanah.....	43
1. Pengertian Sertifikat.....	44
2. Penerbitan Sertifikat.....	55
3. Sertifikat Sebagai Alat Bukti yang Kuat.....	48
C. Pemblokiran Sertifikat .....	51
1. Pengertian Pemblokiran .....	51
2. Pemblokiran Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 .....	51
3. Pemblokiran Sertifikat Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.....	54
D. Kantor Pertanahan.....	55
1. Sub Bagian Tata Usaha .....	57
2. Seksi Infrastruktur Pertanahan.....	58
3. Seksi Hubungan Hukum Pertanahan.....	59
4. Seksi Penataan Pertanahan.....	60
5. Seksi Pengadaan Pertanahan.....	62
6. Seksi Pengadaan Masalah dan Pengendalian Pertanahan.....	63

### BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Alasan Sertifikat Hak atas Tanah Dilakukan

	Pemblokiran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara .....	67
B.	Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah dalam Hal Adanya Pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara .....	80
C.	Penanganan Kasus Pemblokiran Sertifikat Hak atas Tanah di Kabupaten Banjarnegara .....	90
D.	Kendala dan Penyelesaian Pemegang Hak Atas Tanah dalam Hal Adanya Pelaksanaan Pencatatan Blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara .....	98
<b>BAB IV</b>	<b>: PENUTUP</b>	
A.	Simpulan .....	114
B.	Saran .....	114
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	.....	116
<b>LAMPIRAN</b>		



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah merupakan asset 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.<sup>1</sup>

Tanah bagi kehidupan manusia mempunyai kedudukan yang sangat penting. Hal ini disebabkan hampir seluruh aspek kehidupannya terutama bagi bangsa Indonesia tidak dapat terlepas dari keberadaan tanah yang sesungguhnya tidak hanya dapat ditinjau dari aspek ekonomi saja, melainkan meliputi segala kehidupan dan penghidupannya. Tanah mempunyai *multiple value*, maka sebutan tanah air dan tumpah darah dipergunakan oleh bangsa Indonesia untuk menyebutkan wilayah negara dengan menggambarkan wilayah yang didominasi tanah, air, dan tanah yang berdaulat.

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,

---

<sup>1</sup>Kartasapoetra. G, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 1

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 masyarakat yang tertinggi, secara konstitusi diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) 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.

Peraturan tanah dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria kemudian diikuti dengan dibuatnya peraturan perundang-undangan lainnya sebagai penjabaran dan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, yaitu antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA) dengan tegas mengamanatkan kepada pemerintah agar diseluruh wilayah Indonesia dilaksanakan pendaftaran tanah, dengan tujuan untuk mencapai kepastian hukum, 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 sertifikat sebagai 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>2</sup>

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis, sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan,<sup>3</sup> artinya hukum hanya memberikan jaminan atas bukti hak kepemilikan tersebut kepada seseorang, dan bukti ini tidak satu-satunya sebagai bukti, hanya alat bukti yang kuat saja.<sup>4</sup> Sertifikat hak atas tanah bukan merupakan satu-satunya alat bukti yang bersifat mutlak, justru sebaliknya baru merupakan alat bukti awal yang setiap saat dapat digugurkan pihak lain yang terbukti memang lebih berwenang.<sup>5</sup>

Dalam pelaksanaannya walaupun pendaftaran tanah sudah dilakukan, namun tetap tidak pernah surut terjadinya sengketa-sengketa pertanahan di tengah-tengah masyarakat yang bahkan sampai pada pengajuan gugatan ke Pengadilan, yang mengakibatkan terjadinya pemblokiran sertifikat hak atas tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan. Hal ini disebabkan karena sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat ternyata belum menjamin kepastian hukum pemiliknya. Terlebih lagi dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberi peluang di mana sepanjang ada pihak lain yang merasa berhak dapat menggugat

---

<sup>2</sup>Parlindungan, AP, 1988, *Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*, Alumni, Bandung, hlm. 2

<sup>3</sup>Lubis. Yamin dan Lubis. Rahim, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 112

<sup>4</sup>*Ibid*, hlm. 112

<sup>5</sup>Isnaini. Moch, *Benda Terdaftar Dalam Konstelasi Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum, Nomor 13 Volume 7 Tanggal 7 April 2000, hlm. 56



pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke pengadilan umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan, Pengadilan Tata Usaha Negara.<sup>6</sup> Pihak yang berkeberatan tersebut dapat memohonkan pencatatan dalam buku tanah atau lebih dikenal dengan istilah pemblokiran tanah atau pencatatan blokir. Hal ini mengakibatkan terjadinya pemblokiran sebagai langkah pengamanan berupa pencegahan/ penghentian untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan terhadap sertifikat 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 diagunkan kepada pihak ketiga.

Terkait permohonan pemblokiran tanah dapat diajukan oleh pihak yang berkeberatan, namun permohonan pencatatan blokir tersebut tidak serta merta dikabulkan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, karena pada praktiknya pemblokiran tanah harus dilakukan dengan alasan yang jelas, yang mana hal ini telah dijelaskan pada Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, bahwa: “Dalam permohonan pencatatan blokir harus mencantumkan alasan yang jelas dan bersedia dilakukan pemeriksaan atas permohonan dimaksud”. Para pihak yang mengajukan permohonan dilakukan pencatatan pemblokiran terhadap tanah tersebut adalah memang pihak yang berhak, mempunyai hubungan hukum atas tanah tersebut serta memang benar mempunyai kepentingan atas tanah yang dijadikan obyek sengketa.

Terkait dengan alasan permohonan blokir oleh pihak yang berkeberatan tidak dikabulkan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara adalah karena pemohon blokir atau kuasanya tidak memahami tanah yang dapat diajukan

---

<sup>6</sup>Sutedi, A 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 2-3

permohonan blokir. Ketika permohonan blokir dikabulkan oleh Kantor Pertanahan, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara akan melakukan pencatatan, yang mana Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir Dan Sita menjelaskan bahwa “Pencatatan blokir adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan *status quo* (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut”.

Pemblokiran yang telah dihapus dengan sendirinya atau telah dicabut, maka segala bentuk perubahan atau peralihan hak dapat dilaksanakan atau tidak dapat dicegah, tentunya dengan catatan resmi dari Kantor Pertanahan setempat bahwa sertifikat tersebut dapat diproses karena tidak ada sengketa atau tidak ada masalah. Masalah pencatatan dalam buku tanah terhadap sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ini telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir Dan Sita, namun pada kenyataannya dalam pelaksanaan pencatatan blokir secara komersil dan sosiologis dalam menimbulkan dilematika terkait konsekuensi hukum dari status sertifikat hak atas tanah yang di blokir, serta kepastian hukum Sertifikat hak atas tanah ketika pencatatan blokir sudah lewat waktu 30 hari atau sudah ada putusan pengadilan terkait pencatatan blokir.

Permasalahan hukum terjadi ketika terdapat pencatatan blokir oleh Kantor Pertanahan yang dimohonkan dan dilakukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan yang berdampak pada terhambat serta terancamnya pembatalan transaksi jual beli yang akan dilaksanakan antara pembeli yang beritikad baik dengan pihak penjual.

Pencatatan blokir pada buku tanah yang dimohonkan oleh pihak yang berkepentingan atas sertifikat hak atas tanah, masih menjadi permasalahan hukum karena di satu sisi tujuan pemblokiran sertifikat hak atas tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pihak yang berkepentingan tetapi di sisi lain tujuan pemblokiran hak atas tanah dapat merugikan pemegang hak yang sebenarnya apabila telah sepakat atas transaksi jual beli hak atas tanah serta sedang dalam proses balik nama kepada pihak lain (pembeli yang beritikad baik).

Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara sering terjadi pencatatan blokir terhadap buku tanah, salah satunya adalah informasi yang diperoleh berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 1188/SKPT/VIII/2018, didalam keterangannya terdapat penjelasan bahwa objek tanah SHM No. 263/Batur atas nama Zainal Arifin Samil, M.A telah di blokir semenjak tanggal 16-01-2017, bertolak belakang dengan hal tersebut terdapat ketentuan bahwa catatan dalam buku tanah tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari, namun hingga saat ini catatan buku tanah terkait pemblokiran belum juga terhapus dan tidak ada upaya hukum lanjutan dari pemohon blokir/pihak yang berkepentingan terhadap objek tanah tersebut.<sup>7</sup>

Pemblokiran dan penyitaan Hak atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara tersebut telah memberikan Akibat Hukum terhadap Hak atas Tanah tersebut, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah

---

<sup>7</sup>Penjelasan peneliti, berdasarkan Undang-Undang Administrasi Pemerintah Nomor 30 Tahun 2014, seharusnya dengan jang waktu 30 hari serta catatan dalam buku tanah walaupun pemblokiran belum dihapus dan tidak ada upaya hukum lanjutan dari pemohon blokir dan pihak yang berkepentingan terhadap objek tanah tersebut maka dengan sendirinya pemblokiran itu harus sudah hapus sesuai dengan Undang-Undang Administrasi pemerintah yang menjamin hak-hak dasar dan memberikan perlindungan kepada warga masyarakat serta menjamin tugas-tugas negara sebagaimana dituntut oleh suatu negara hukum sesuai dengan Pasal 27 ayat 1, Pasal 28 d ayat 3, Pasal 28 f dan Pasal 28 I ayat 2 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa PPAT dilarang membuat akta peralihan hak atas tanah apabila kepadanya tidak ditunjukkan Sertifikat asli dari Hak atas Tanah tersebut. Kemudian adanya kewajiban PPAT untuk melakukan pengecekan atas Sertifikat Hak atas Tanah tersebut pada Kantor Pertanahan sebelum membuat Akta Peralihan Hak atas Tanah.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut diatas penulis tertarik menulis sebuah tulisan ilmiah serta mengkaji dan membahasnya dalam bentuk Tesis yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Adanya Pemblokiran Sertifikat Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas penulis tertarik merumuskan 4 (empat) buah 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?
3. Bagaimana Penanganan Kasus Pemblokiran Sertifikat Hak atas Tanah di Kabupaten Banjarnegara?
4. Bagaimana Kendala dan penyelesaian Pemegang Hak atas Tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara?

### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tujuan, adapun tujuan dalam penelitian dalam Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai alasan sertifikat hak atas tanah dilakukan pemblokiran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai penanganan kasus pemblokiran sertifikat hak atas tanah di Kabupaten Banjarnegara.
4. Untuk mengkaji dan menganalisis mengenai kendala dan penyelesaian pemegang hak atas tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penulis berharap karya ilmiah yang dalam bentuk tesis ini dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, adapun manfaat penelitian dalam penulisan ilmiah ini adalah sebagai berikut:

#### **1. Manfaat Teoritis**

Secara teori hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum agraria khususnya mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.

## 2. Manfaat Praktis

### a) Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini kiranya dapat dijadikan bahan sumbangan pemikiran bagi mahasiswa dan bagi pemerintah dalam membuat regulasi yang bersifat melindungi pihak Pemegang Sertifikat Hak, khususnya perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat Hak atas Tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.

### b) Bagi Notaris dan PPAT

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan informasi yang berguna kepada Notaris dan PPAT Kabupaten Banjarnegara terkait dengan perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.

### c) Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan informasi mengenai ilmu hukum agrarian, khususnya terkait perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.

## E. Kerangka Konseptual

Dalam melakukan penelitian ini perlu didefinisikan beberapa konsep dasar sebagai berikut:

### 1. Perlindungan Hukum

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 atau dengan kata lain 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>8</sup>

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

Perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.<sup>9</sup>

Perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat hak atas tanah selalu bertalian dengan sistem pendaftaran tanah menurut UUPA, para ahli hukum mengemukakan dengan pandangan yang masing-masing berbeda. Menurut perlindungan, pendaftaran tanah yang dianut dalam UUPA disamping menganut **Sistem Torrens** juga sistem negatif. Adapun menurut **Maria Sumardjono**, sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem Torrens

---

<sup>8</sup>Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.74

<sup>9</sup>CST Kansil, 1980, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 102

sekalipun secara tidak langsung. Menurut **Maria Sumardjono**, sistem pendaftaran tanah yang dianut sekarang adalah sistem buku tanah, dimana yang dibukukan adalah hak-haknya (*regristration of tittle*). Istilah *regristation of tittle* adalah kata lain untuk *torrens system*.<sup>10</sup>

## 2. Sertifikat

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertipikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertipikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.<sup>11</sup>

Apabila ditinjau dari pengertian sertipikat itu sendiri maka sertipikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan

---

<sup>10</sup>Sumardjono, Maria, didalam Silviana, Ana, 2012, *Teori Dan Praktek Pendaftaran Tanah*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 17

<sup>11</sup>Adrian Sutedi, 2012, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 86



perundang-undangan. Sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud. Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya.

### 3. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah. Dalam hukum agraria di kenal konsep hak atas tanah, di dalamnya terdapat pembagian antara hak tanah primer dan hak tanah sekunder.

Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal 16 Jo Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria antara lain:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai

- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan

Hak-Hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan adanya dua hak yang sebenarnya bukan merupakan hak atas tanah yaitu hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan karena hak-hak itu tidak memberi wewenang untuk mempergunakan atau mengusahakan tanah tertentu. Namun kedua hak tersebut tetap dicantumkan dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai hak atas tanah hanya untuk meyelaraskan sistematikanya dengan sistematika hukum adat, kedua hak tersebut merupakan pengejawantahan (manifestasi) dari hak ulayat. Selain hak-hak atas tanah yang disebut dalam Pasal 16 dijumpai juga lembaga-lembaga hak atas tanah yang keberadaannya dalam hukum nasional diberi sifat sementara. Hak-hak yang dimaksud antara lain:

- a. Hak Gadai
- b. Hak Usaha Bagi hasil
- c. Hak Menumpang
- d. Hak Sewa Untuk Usaha Pertanian

Hak-hak tersebut bersifat sementara karena pada suatu saat nanti sifatnya akan dihapuskan. Oleh karena dalam prakteknya hak-hak tersebut menimbulkan pemerasan oleh golongan ekonomi kuat pada golongan ekonomi lemah (kecuali

hak menumpang). Hal ini tentu saja tidak sesuai dengan asas-asas hukum tanah nasional (Pasal 11 ayat (1). Selain itu hak-hak tersebut juga bertentangan dengan jiwa dan Pasal 10 yang menyebutkan bahwa tanah pertanian pada dasarnya harus dikerjakan dan diusahakan sendiri secara aktif oleh orang yang mempunyai hak. Sehingga apabila tanah tersebut digadaikan maka yang akan mengusahakan tanah tersebut adalah pemegang hak gadai. Hak menumpang dimasukkan dalam hak-hak atas tanah dengan eksistensi yang bersifat sementara dan akan dihapuskan karena Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganggap hak menumpang mengandung unsur feodal yang bertentangan dengan asas dari hukum agraria Indonesia. Dalam hak menumpang terdapat hubungan antara pemilik tanah dengan orang lain yang menumpang di tanah si A, sehingga ada hubungan tuan dan budaknya.

#### 4. Pemblokiran

Kamus Besar Bahasa Indonesia atau yang sering di dengar dengan istilah KBBI menjelaskan bahwa, blokir memiliki arti membekukan atau memberhentikan. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Kantor Pertanahan No 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, pencatatan Blokir merupakan 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* merupakan keadaan tetap sebagaimana keadaan sekarang. Peraturan tersebut dibuat bertujuan untuk mewujudkan keseragaman, standarisasi dan tertib administrasi dalam pelaksanaan pencatatan dan penghapusan catatan blokir dan sita atau adanya sengketa dan perkara mengenai hak atas tanah. Pencatatan Blokir ini sendiri

dilakukan karna adanya sengketa atau konflik pertanahan dimana hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan Blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Blokir secara tersirat dapat dilihat berdasarkan Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, e dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah 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 27 Diatur dalam Pasal 1 Angka 6 UU Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Bantuan Timbal Balik Dalam Masalah Pidana 28 Diatur dalam Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah 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 disampaikannya pemberitahuan tersebut;
- 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.

Berdasarkan Pasal 30 ayat (1) c, d, e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat disimpulkan bahwa Pemblokiran adalah pencatatan pada buku tanah yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan baik disertai atau tidak disertai dengan surat gugatan dalam kurun waktu yang telah ditentukan. Kemudian, apabila dalam sengketa tersebut disertai dengan perintah status quo atau putusan penyitaan dari pengadilan maka dicatat di buku tanah tentang hal-hal yang disengketakan tersebut dan pencantuman

nama pemegang hak dalam buku tanah ditangguhkan sampai jelas siapa yang berhak atas tanah tersebut. Peraturan mengenai blokir sertipikat dalam hal Penolakan Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak dapat dilihat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu: Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan. Berdasarkan bunyi pasal tersebut atas suatu tanah yang menjadi obyek sengketa di Pengadilan dan ada perintah untuk *status quo* yang dilanjutkan dengan disertai putusan sita jaminan, maka dimohonkan oleh Hakim Pengadilan kepada Kantor Pertanahan untuk diblokir hak atas tanah tersebut sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Blokir yang berdasarkan permohonan pihak yang merasa berkepentingan, namun kepentingannya tersebut terganggu dicatat dalam Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan kabupaten/kota wilayah administrasi pertanahan setempat dan akan hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali diikuti dengan putusan jaminan sita dan berita acara eksekusi permohonan blokir. Pencatatan sita jaminan dapat juga dilakukan Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan dari Kantor Kejaksaan, Kantor Kepolisian, atau Kantor Lelang. Catatan lain di buku tanah selain catatan sita jaminan dalam perkara perdata atau pidana tersebut tidak dapat dilakukan Kepala Kantor Pertanahan, kecuali disampaikan dan disetujui Menteri dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Nasional.

#### 5. Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota

yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.<sup>12</sup> Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.

Tugas pokok Badan Pertanahan Nasional adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan Administrasi Pertanahan baik berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden. Tujuan dari pembangunan bidang pertanahan adalah menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat dalam rangka mencapai tujuan nasional yaitu mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata baik material maupun secara spiritual berdasarkan Pancasila.

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dibebankan kepada Pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan tunggal yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Menurut penjelasan dari UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*.

---

<sup>12</sup>Achmad Ali Chomzah, 2004, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, hlm. 12

Rechtscadaster artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya memperlakukan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan. Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemegang hak atas tanah, juga berfungsi untuk mengetahui status hak atas bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.

#### 6. Peran Kantor Pertanahan Terhadap Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah

Pengajuan permohonan pencatatan pemblokiran diajukan melalui loket kantor pertanahan setempat disertai dengan dokumen kelengkapan persyaratan. Apabila dokumen telah lengkap, petugas loket akan menyampaikan kepada pemohon bahwa dokumen persyaratan telah lengkap, dan meminta pemohon untuk membayar biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk biaya untuk melaksanakan pengkajian dan pencatatan. Kepada pemohon diberikan bukti penerimaan berkas. Proses pengkajian dan pencatatan akan dilakukan 3 hari kerja sejak surat permohonan diterima secara lengkap.

Berkas permohonan yang telah lengkap disampaikan kepada pejabat yang bertugas di bidang sengketa, konflik dan perkara untuk dikaji. Permohonan pencatatan pemblokiran terhadap sebagian hak atas tanah yang telah terdaftar, hanya dapat dilakukan setelah diketahuinya letak tanah dan batas tanah yang dimohonkan pemblokiran. Jika berdasarkan hasil pengkajian permohonan pencatatan blokir diterima, maka hasil kajian tersebut akan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk melakukan pencatatan blokir dalam hal permohonan pencatatan diterima berdasarkan hasil pengkajian. Apabila permohonan ditolak, Kepala Kantor

Pertanahan akan memberitahukan pemohon dan/atau pihak-pihak yang bersangkutan secara tertulis melalui surat resmi disertai alasan penolakan. Pencatatan blokir dapat dilakukan secara manual atau elektronik. Pencatatan blokir dilakukan pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan. Pencatatan blokir paling sedikit memuat keterangan mengenai waktu (jam, menit dan detik) dan tanggal pencatatan, subjek yang mengajukan permohonan, serta alasan permohonan.

Penulisan pencatatan blokir harus dicatat pada:

- 1) buku tanah, pada kolom pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya; dan
- 2) surat ukur, pada lembar gambar surat ukur yang masih tersedia.

Selanjutnya pencatatan blokir disahkan dengan ditandatangani oleh pejabat yang melakukan pencatatan dengan membubuhkan cap Kantor Pertanahan.

#### 7. Kabupaten Banjarnegara

Kabupaten Banjarnegara terletak antara 7012' – 7031' Lintang Selatan dan 109029' – 109045'50" Bujur Timur. Berada pada jalur pegunungan di bagian tengah Provinsi Jawa Tengah sebelah barat yang membujur dari arah barat ke timur. Batas wilayah administrasi Kabupaten Banjarnegara adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Kab. Pekalongan dan Kab. Batang
- Sebelah Timur: Kab. Wonosobo
- Sebelah Selatan: Kab. Kebumen
- Sebelah Barat: Kab. Purbalingga dan Kab. Banyumas

Kabupaten Banjarnegara mempunyai luas wilayah 1.064,52 km persegi, terbagi menjadi 20 Kecamatan, 12 Kelurahan dan 266 Desa. Terletak antara 712'



sampai 731' Lintang Selatan dan 231' sampai 308' Bujur Timur.<sup>13</sup> Dari luas wilayah 1.064,52 km persegi atau 106,452 hektar maka pola penggunaan tanahnya dapat dibedakan sebagai berikut: tanah sawah 19.389,69 hektar (18,17%) yang dibagi:

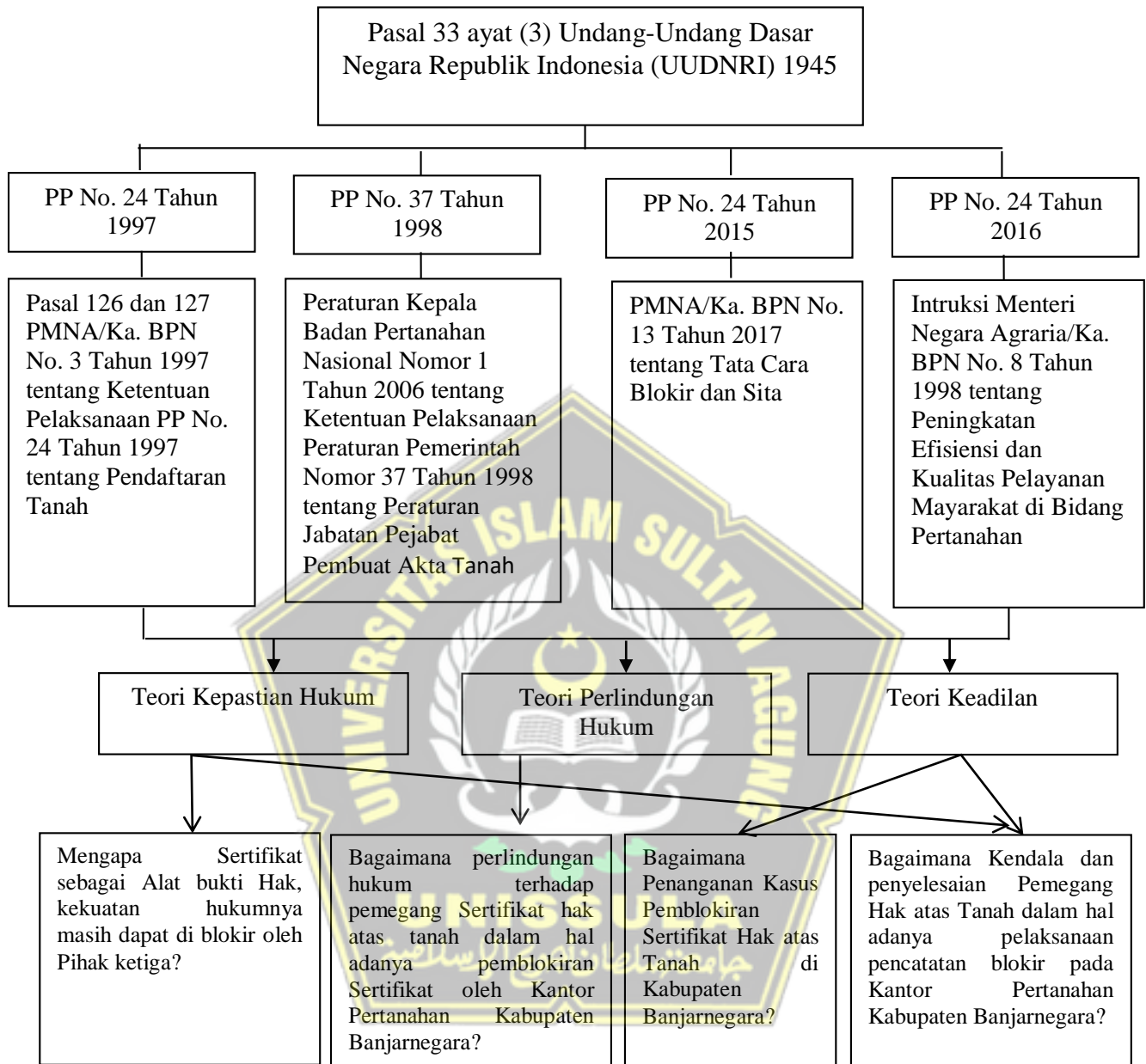
- Berpengairan teknis 6.745,58 hektar (6,32%)
- Berpengairan setengah teknis 969,02 hektar (0,70%)
- Berpengairan sederhana 5.647,82 hektar (5,29%)
- Tadah hujan 6.027,48 hektar (5,65%).



---

<sup>13</sup>Website Resmi Pemerintah Kabupaten Banjarnegara, <https://banjarnegarakab.go.id/main/pemerintahan/letak-geografis/>, diakses pada tanggal 17 Mei 2021

## F. Konsep Berfikir/ Alur Pikir



Teori Kepastian Hukum digunakan untuk menjadi pisau analisis rumusan masalah pertama yaitu mengenai Serifikat Hak atas Tanah dilakukan pemblokiran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara dan Bagaimana. Teori Perlindungan Hukum digunakan sebagai tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai

dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Teori Dalam Islam, keadilan merupakan salah satu asas yang harus dijunjung. Allah sendiri mempunyai sifat Maha Adil (al-Adlu) yang harus dicontoh oleh hamba-Nya. Bagi kebanyakan manusia, keadilan sosial adalah sebuah cita-cita luhur. Bahkan setiap negara sering mencantumkan secara tegas tujuan berdirinya negara tersebut di antaranya untuk menegakkan keadilan.

### G. Kerangka Teoritik

**Sutan Remy Sjahdeini** berpendapat bahwa yang dimaksudkan dengan teori adalah serangkaian proposisi atau keterangan yang saling berhubungan dan tersusun dalam sistem deduksi yang mengemukakan penjelasan atas suatu gejala.<sup>14</sup> Teori juga digunakan untuk menggali lebih mendalam aturan hukum dengan memasuki teori hukum demi mengembangkan suatu kajian hukum tertentu<sup>15</sup>, yang diperinci lagi oleh **Soerjono Soekanto** dalam kegunaan teori sebagai berikut:<sup>16</sup>

- 1) Untuk mempertajam atau lebih mengkhhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.
- 2) Sebagai suatu ikhtisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti.

---

<sup>14</sup>Sjahdeini, Sutan Remy, 2009, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, PT. Pustaka Utama Graffiti, Jakarta, hlm. 8

<sup>15</sup>Marzuki, Peter Mahmud, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm.73

<sup>16</sup>Soekanto, Soerjono, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ke-3, UI Press, Jakarta, hlm. 121

- 3) Sebagai kemungkinan prediksi pada fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi pada masa-masa mendatang.

Penulisan tesis ini, akan terfokus pada integrasi atau pola hubungan dalam pemblokiran Sertifikat serta perlindungan hukumnya kepada pemegang hak atas tanah. Karena itu teori-teori hukum akan digunakan sebagai landasan dalam penulisan tesis ini.

#### a) Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah kepastian undang-undang atau peraturan, segala macam cara, metode dan lain sebagainya harus berdasarkan undang-undang atau peraturan. Di dalam kepastian hukum, hukum tertulis ditulis oleh lembaga yang berwenang, mempunyai sanksi yang tegas, dengan sendirinya ditandai dengan diumumkannya di Lembaga Negara. Kepastian hukum hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis.<sup>17</sup>

**Selain** dalam hukum positif, kepastian hukum juga diatur dalam Islam, hal tersebut bertujuan agar segala hajat hidup manusia dapat berjalan dengan semestinya, tentunya dengan berpedoman dengan Al-Qur'an dan Hadist. Dalam Al-Qur'an Surat Al-Israa' ayat 15, Allah Swt berfirman:

وَلَا عَلَيْهَا يُضِلُّ فَإِنَّمَا ضَلَّ وَمَنْ ۖ لِنَفْسِهِ يَهْتَدِي فَإِنَّمَا اهْتَدَىٰ نَمَّ  
رَسُولًا نَبَّعَتْ حَتَّىٰ مُعَذِّبِينَ كُنَّا وَمَا ۖ أُخْرَىٰ وَزُرَّ وَازِرَةٌ تَزُرُّ

Artinya:

Barangsiapa yang berbuat sesuai dengan hidayah (Allah), maka

---

<sup>17</sup>Ibid, hlm. 4

sesungguhnya dia berbuat itu untuk (keselamatan) dirinya sendiri; dan barangsiapa yang sesat maka sesungguhnya dia tersesat bagi (kerugian) dirinya sendiri. Dan seorang yang berdosa tidak dapat memikul dosa orang lain, dan Kami tidak akan mengazab sebelum Kami mengutus seorang rasul. (Q.S. Al-Israa': 15)

**Dapat** disimpulkan bahwa asas kepastian yaitu tidak ada satu perbuatan pun dapat dihukum, kecuali atas kekuatan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku untuk perbuatan itu. Asas kepastian hukum adalah yang menyatakan bahwa tidak ada satu perbuatan yang dapat dihukum kecuali atas kekuatan perundang-undangan yang ada sebelum perbuatan itu dilakukan, di samping menyuratkan asas kepastian hukum juga asas hukum tidak boleh berlaku surut (nonretroaktif).

#### b) **Teori Perlindungan Hukum**

**Satjipto Rahardjo** mengatakan bahwa hukum hadir dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertubrukan satu sama lain. Pengkoordinasian kepentingan-kepentingan tersebut dilakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut.<sup>18</sup> Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam memenuhi kepentingannya tersebut. Pemberian kekuasaan, atau yang sering disebut dengan hak ini, dilakukan secara terukur, keluasan dan kedalamannya.<sup>19</sup>

Menurut **Paton**, suatu kepentingan merupakan sasaran hak, bukan hanya karena ia dilindungi oleh hukum, melainkan juga karena ada pengakuan terhadap itu. Hak tidak hanya mengandung unsur perlindungan dan kepentingan, tapi juga

---

<sup>18</sup>Rahardjo, Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 53

<sup>19</sup>Penjelasan penulis, pemberian hak tersebut bertujuan untuk menjamin hak-hak dasar kepada warga negara atau masyarakat serta memberi perlindungan hukum terhadap barang atau bendanya

kehendak.<sup>20</sup> Terkait fungsi hukum untuk memberikan perlindungan, **Lili Rasjidi** dan **Arief Sidharta** mengatakan bahwa hukum itu ditumbuhkan dan dibutuhkan manusia justru berdasarkan produk penilaian manusia untuk menciptakan kondisi yang melindungi dan memajukan martabat manusia serta untuk memungkinkan manusia menjalani kehidupan yang wajar sesuai dengan martabatnya.<sup>21</sup>

**Philipus M. Hadjon** berpendapat bahwa prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah.<sup>22</sup> Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali, dapat ditemukan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945), untuk itu setiap produk yang dihasilkan oleh legislatif harus senantiasa mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua orang, bahkan harus mampu menangkap aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang berkembang di masyarakat. Hal tersebut dapat dilihat dari ketentuan yang mengatur tentang adanya persamaan kedudukan hukum bagi setiap warga Negara. Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan

---

<sup>20</sup>*Ibid*, hlm. 54

<sup>21</sup>Rasjidi, Lili dan Sidharta, B. Arief, 1994, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, hlm. 64

<sup>22</sup>Hadjon, Philipus M. 1987, *Perlindungan Rakyat Bagi Rakyat di Indonesia (sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 38

ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>23</sup>

### c) Teori Keadilan

Di dalam keadilan terdapat aspek filosofis yaitu norma hukum, nilai, keadilan, moral, dan etika. Hukum sebagai pengemban nilai keadilan, nilai keadilan juga menjadi dasar dari hukum sebagai hukum. Keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Keadilan menjadi landasan moral hukum dan sekaligus tolak ukur sistem hukum positif dan tanpa keadilan, sebuah aturan tidak pantas menjadi hukum.<sup>24</sup>

Hukum tidak ada untuk diri dan keperluannya sendiri melainkan untuk manusia, khususnya kebahagiaan manusia. Hukum tidak memiliki tujuan dalam dirinya sendiri. Hukum adalah alat untuk menegakkan keadilan dan menciptakan kesejahteraan sosial. Tanpa keadilan sebagai tujuan ultimunya, hukum akan terperosok menjadi alat pembenar kesewenang-wenangan mayoritas atau pihak penguasa terhadap minoritas atau pihak yang dikuasai. Itulah sebabnya maka fungsi utama dari hukum pada akhirnya menegakkan keadilan.<sup>25</sup>

Dalam Islam, keadilan merupakan salah satu asas yang harus dijunjung. Allah sendiri mempunyai sifat Maha Adil (al-Adlu) yang harus dicontoh oleh hamba-Nya. Bagi kebanyakan manusia, keadilan sosial adalah sebuah cita-cita luhur. Bahkan setiap negara sering mencantumkan secara tegas tujuan berdirinya negara tersebut di antaranya untuk menegakkan keadilan. Banyak ditemukan

---

<sup>23</sup>Penjelasan peneliti, aturan hukum untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabat sesuai dengan hak dan kewajibannya secara proporsional (seimbang), karena mengkonsep Hak Asasi Manusia lebih tinggi dari pada hukum, sebab hukum dicipta oleh manusia sedangkan HAM diciptakan oleh Allah (Tuhan)

<sup>24</sup>Sakhiyatu Sova, *Tiga Nilai Dasar Hukum Menurut Gustav Radbruch*, <http://www.scribd.com/doc/170579596/Tiga-Nilai-Dasar-Hukum-Menurut-Gustav-Radbruch#scribd>, diakses pada tanggal 20 Januari 2021 pukul 20.00 WIB.

<sup>25</sup>*Ibid*, hlm. 3

perintah untuk menegakkan keadilan, karena Islam menghendaki agar setiap orang menikmati hak-haknya sebagai manusia dengan memperoleh pemenuhan kebutuhan-kebutuhan dasarnya yakni terjaminnya keselamatan agamanya, keselamatan dirinya (jiwa, raga, dan kehormatannya), keselamatan akalunya, keselamatan harta bendanya, dan keselamatan nasab keturunannya. Sarana pokok yang menjamin terlaksananya hal-hal tersebut adalah tegaknya keadilan (*al-adl*) di dalam tatanan kehidupan masyarakat.<sup>26</sup> Asas-asas menegakkan keadilan dalam Islam:

1. Kebebasan jiwa yang mutlak. Islam menjamin kebebasan jiwa dengan kebebasan penuh, yang tidak hanya pada segi maknawi atau segi ekonominya semata melainkan ditujukan pada dua segi itu secara keseluruhan. Islam membebaskan jiwa dari bentuk perbudakan, berupa kultus individu dan ketakutan terhadap kehidupan, rezeki dan kedudukan. Orang yang dihormati adalah orang yang bertakwa, orang-orang yang “beriman dan beramal saleh”.
2. Persamaan kemanusiaan yang sempurna. Dalam Islam tidak ada kemuliaan bagi orang yang berasal dari kaum bangsawan berdarah biru dibanding dengan orang biasa. Islam datang untuk menyatakan kesatuan jenis manusia, baik asal maupun tempat berpulangnya, hak dan kewajibannya di hadapan undang-undang dan di hadapan Allah.<sup>27</sup>

Al-Qur`an, memerintahkan agar menegakkan keadilan kepada para Rasul, yang terdapat pada surat al-Hadid (57) ayat 25:

لَقَدْ أَرْسَلْنَا رُسُلَنَا بِالْبَيِّنَاتِ وَأَنْزَلْنَا مَعَهُمُ الْكِتَابَ وَالْمِيزَانَ

---

<sup>26</sup>Hafidhuddin, Didin, 2006, *Agar Layar Tetap Berkembang: Upaya Menyelamatkan Umat*, Gema Insani Press, Jakarta, hlm. 249

<sup>27</sup>Hidayat, Nuim., Quthb, Sayyid, 2005, *Biografi dan Kejernihan Pemikirannya*, Gema Insani Press, Jakarta, Cet. I, hlm. 34



وَأَنْزَلْنَا الْحَدِيدَ فِيهِ بَأْسٌ شَدِيدٌ ۖ لِيَقُومَ النَّاسُ بِالْقِسْطِ  
وَمَنْفَعٍ لِلنَّاسِ وَلِيَعْلَمَ اللَّهُ مَنْ يَنْصُرُهُ وَرُسُلَهُ بِالْغَيْبِ ۗ إِنَّ  
اللَّهَ قَوِيٌّ عَزِيزٌ

Artinya:

Sesungguhnya Kami telah mengutus rasul-rasul Kami dengan membawa bukti-bukti yang nyata dan telah Kami turunkan bersama mereka Al Kitab dan neraca (keadilan) supaya manusia dapat melaksanakan keadilan. Dan Kami ciptakan besi yang padanya terdapat kekuatan yang hebat dan berbagai manfaat bagi manusia, (supaya mereka mempergunakan besi itu) dan supaya Allah mengetahui siapa yang menolong (agama)Nya dan rasul-rasul-Nya padahal Allah tidak dilihatnya. Sesungguhnya Allah Maha Kuat lagi Maha Perkasa. (Q.S. Al-Hadid [57]: 25)

Allah SWT juga memerintahkan orang-orang mukmin untuk menegakkan keadilan, dan termasuk ke dalam amal shalih serta orang mukmin yang menegakkan keadilan dapat dikategorikan sebagai orang yang telah berupaya meningkatkan kualitas ketakwaan dirinya.

#### **H. Keaslian Tulisan dengan Penelitian Terdahulu**

Fakta menunjukkan bahwa cukup banyak hasil penelitian yang berkaitan dengan obyek penelitian baik dalam bentuk laporan, skripsi, tesis maupun disertasi. Namun khusus untuk penelitian hukum, dengan keterbatasan kemampuan penulis untuk menelusuri hasil-hasil penelitian di bidang hukum, ada beberapa penelitian tentang Perlindungan Hukum terhadap pemegang Sertifikat Hak atas Tanah dalam hal adanya pemblokiran. Perbedaan penelitian yang diusulkan oleh penulis dengan kedua penelitian yang disebutkan tadi, dapat diperjelas dengan tabel matriks perbandingan berikut ini:

No	Judul Tesis, Penulis dan Tahun	Bentuk Tulisan	Universitas	Kebaruan
1	Pemblokiran Buku Tanah Yang Dilakukan Oleh Pihak Pembeli Berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli, Filzah Aziza Ibrahim, 2018	Tesis	Universitas Diponegoro Semarang	Tesis ini akan mengkaji dan menganalisis mengenai Sertifikat sebagai Alat bukti Hak, kekuatan hukumnya masih dapat di blokir oleh Pihak ketiga, perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, Penanganan Kasus Pemblokiran Sertifikat Hak atas Tanah di Kabupaten Banjarnegara dan Kendala dan penyelesaian Pemegang Hak atas Tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.
2	Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah, Yang Telah Diterbitkan Sertifikatnya Atas Nama Pihak Lain (Studi Pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1.022 Di Kecamatan Tarutung Kabupaten Tapanuli Utara), Kiki Ratna Patricia Siregar, 2014	Tesis	Universitas Sumatera Utara Medan	Tesis ini akan mengkaji dan menganalisis mengenai Sertifikat sebagai Alat bukti Hak, kekuatan hukumnya masih dapat di blokir oleh Pihak ketiga, perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, Penanganan Kasus Pemblokiran Sertifikat Hak atas Tanah di Kabupaten Banjarnegara dan Kendala dan penyelesaian Pemegang Hak atas Tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.

3	<p>Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Pemblokiran Sertifikat Hak Milik, Fega Maharani, 2018</p>	Tesis	Universitas Islam Indonesia Yogyakarta	<p>Tesis ini akan mengkaji dan menganalisis mengenai Sertifikat sebagai Alat bukti Hak, kekuatan hukumnya masih dapat di blokir oleh Pihak ketiga, perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, Penanganan Kasus Pemblokiran Sertifikat Hak atas Tanah di Kabupaten Banjarnegara dan Kendala dan penyelesaian Pemegang Hak atas Tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.</p>
4	<p>Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Adanya Pemblokiran Sertifikat Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, Edi Mulyanto, 2020</p>	Tesis	Universitas Islam Sultan Agung Semarang	<p>Tesis ini mengkaji dan menganalisis mengenai Sertifikat sebagai Alat bukti Hak, kekuatan hukumnya masih dapat di blokir oleh Pihak ketiga, perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, Penanganan Kasus Pemblokiran Sertifikat Hak atas Tanah di Kabupaten Banjarnegara dan Kendala dan penyelesaian Pemegang Hak atas Tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.</p>

## I. Metode Penelitian

Penelitian adalah sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>28</sup> Dalam suatu penulisan hukum harus dilakukan dengan metode yang tepat guna membantu penulis untuk menemukan, merumuskan, menganalisa dan memecahkan masalah-masalah tertentu untuk mengungkapkan kebenaran ilmiah. Dalam hal melakukan penelitian, agar diperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, maka diperlukan adanya metode penelitian. Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah. Sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia. Maka metode penelitian dapat diartikan sebagai prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>29</sup> Penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut:

### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah *yuridis sosiologis*. Pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam system kehidupan yang nyata. Pendekatan yuridis sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya yaitu mengetahui gambaran secara kualitatif perlindungan hukum

---

<sup>28</sup>Soekanto, Soerjono, dan Mamudji, Sri, 1985, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Press, Jakarta, hlm.1

<sup>29</sup>Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 6.

terhadap pemegang Sertifikat Hak atas Tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis. Deskriptif analitis yaitu penelitian yang bermaksud untuk memberikan gambaran mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian tertentu untuk mengambil kesimpulan secara umum dari objek masalahnya.<sup>30</sup> Sehubungan dengan hal tersebut maka penulis akan meneliti permasalahan-permasalahan terkait model pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara serta perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara dan kemudian melakukan pembahasan berdasarkan ketentuan dan teori untuk memperoleh jawaban atas permasalahan tersebut.

## **3. Sumber dan Jenis Data**

Sumber data penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder.

### **a. Data Primer**

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan nara sumber tentang objek yang diteliti.<sup>31</sup>

### **b. Data sekunder**

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan.<sup>32</sup> Data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tersier yakni

---

<sup>30</sup>Soekanto, Soerjono, *Op.Cit*, hlm. 10

<sup>31</sup>*Ibid*, hlm. 19

<sup>32</sup>*Ibid*, hlm. 88

bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.<sup>33</sup> Pada penelitian ini data sekunder terdiri atas berbagai bahan Hukum baik primer, sekunder dan tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum.

Bahan hukum primer yang digunakan, adalah:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT;
- 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir Dan Sita;
- 6) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang berhubungan dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer yang meliputi buku-buku referensi atau literature, makalah, laporan hasil penelitian, artikel jurnal hukum, surat kabar, arsip dan dokumen serta bahan-bahan pustaka lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

---

<sup>33</sup>*Ibid, hlm. 52*

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>34</sup>

Bahan hukum tersier meliputi biografi, ensiklopedia hukum, kamus ilmu hukum, indeks komulatif dan lain-lain.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

a. Data Primer

Data primer untuk pengumpulan datanya dilakukan dengan studi lapangan, yaitu dengan menemui narasumber untuk melakukan wawancara. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.<sup>35</sup> Wawancara dalam penelitian dilakukan dengan cara bebas terpimpin, yaitu dengan terlebih dahulu mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi wawancara yang berlangsung.

Penulis memilih teknik wawancara ini dengan beberapa pertimbangan, bahwa teknik ini ternyata memberikan beberapa keuntungan, antara lain:

- 1) Dengan memperoleh informasi langsung dari objeknya diharapkan akan memperoleh suatu tingkat ketelitian yang relatif tinggi.

---

<sup>34</sup>Soekanto, Soerjono,, *Op.Cit.* hlm. 52

<sup>35</sup>Cholid dan Achmadi, Abu, 2007, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 83

2) Keterangan yang didapatkan tidak semata-mata dari hal-hal yang bersumber dari pertanyaan-pertanyaan yang telah disiapkan akan tetapi dari perkembangan tanya jawab.

Ada kesempatan untuk mengecek jawaban secara langsung dan bersifat pribadi.<sup>36</sup>

Teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tatap muka dan tanya jawab langsung antara peneliti dan narasumber. Wawancara ini dilakukan dengan narasumber yaitu:

- 1) Dijah Mohammad Hidajat, selaku Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.
- 2) Arif Sedyadi selaku Kepala Subseksi Pemeliharaan Data Hak atas Tanah dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara yang dilakukan secara bebas dipimpin dengan melakukan Tanya jawab dengan narasumber yang telah ditentukan.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dan dikumpulkan dengan menggunakan metode studi kepustakaan, yaitu dengan membaca, mempelajari, memahami, mengkaji dan menganalisis Peraturan Perundang-undangan, buku-buku referensi dan bahan-bahan kepustakaan lainnya yang berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti.

## 5. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi kepustakaan pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara kualitatif. Analisis

---

<sup>36</sup>Subagyo, P. Joko, 2006, *Metode penelitian Dalam Teoridan Praktek*, Cetakan Kelima, Rineka Cipta, Jakarta, 2006, hlm. 88.



kualitatif yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik simpulan secara Induktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.<sup>37</sup>

Dalam penarikan simpulan, penulis menggunakan metode Induktif. Penalaran induktif adalah suatu proses berpikir yang berupa penarikan simpulan yang umum atau dasar pengetahuan tentang hal-hal yang khusus.<sup>38</sup> Data yang terkumpul dalam menyelesaikan rumusan masalah mengenai Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Adanya Pemblokiran Sertifikat Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara , selanjutnya, semua data tersebut dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, kemudian ditarik kesimpulan dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.

Analisa data ini adalah untuk memperoleh pandangan-pandangan baru tentang permasalahan-permasalahan yang ada khususnya terkait perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan. Selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

## **J. Sistematika Penulisan**

Penulisan hasil penelitian ini disusun dalam (4) empat bab dimana masing-masing bab mempunyai isi dan uraian sendiri-sendiri, namun antara bab yang satu dan bab yang lainnya masih ada hubungan dan saling mendukung. Gambaran yang

---

<sup>37</sup>*Ibid.* hlm. 10

<sup>38</sup>Jujun, S. Suriasumantri, 2007, *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, Pusataka Sinar Harapan, Jakarta, hlm. 15

jelas mengenai isi dari tesis ini akan diuraikan dalam sistematika berikut ini:

## BAB I : PENDAHULUAN

Berisi tentang uraian latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, konsep berfikir/alur pikir, kerangka teoritik, keaslian tulisan dengan penelitian terdahulu, metode penelitian serta sistematika penulisan.

## BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Berisi uraian tentang perlindungan hukum, meliputi pengertian perlindungan hukum, sertifikat hak atas tanah, meliputi pengertian sertifikat, penerbitan sertifikat, sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, pemblokiran sertifikat, meliputi pengertian pemblokiran, pemblokiran berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemblokiran sertifikat berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Kantor Pertanahan.

## BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai Alasan Sertifikat Hak atas Tanah dilakukan Pemblokiran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, penanganan

kasus pemblikiran Sertifikat Hak atas Tanah di Kabupaten Banjarnegara serta kendala dan penyelesaian Pemegang Hak atas Tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.

#### BAB IV : PENUTUP

Berisi kesimpulan dan saran.

Daftar Pustaka

Lampiran



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Perlindungan Hukum

##### 1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepadahak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungantersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain 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>39</sup>

Perlindungan Hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, Perlindungan Hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.<sup>40</sup> Perlindungan hukum yang diberikan kepada Subjek Hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis.

Perlindungan Hukum adalah Kepastian Hukum yang diperoleh Debitor berdasarkan Ketantuan Undang-undang untuk pemenuhan hak-haknya atas kesewenangan – wenangan penguasa. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum

---

<sup>39</sup><http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> diunduh pada tanggal 20 Januari 2021 pukul 13.00 WIB

<sup>40</sup>Soekanto, Soerjono, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Ui Press, hlm 133

memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

Perlindungan Hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya Perlindungan oleh Hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh Hukum, terkait pula dengan adanya Hak dan Kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai Subjek Hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai Subjek Hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.<sup>41</sup>

Menurut **Setiono**, Perlindungan Hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan Aturan Hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>42</sup>

Menurut **Muchsin**, Perlindungan Hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan Hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

a. Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

---

<sup>41</sup>*Ibid*, hlm. 133

<sup>42</sup>Setiono. 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, hlm. 3

## b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan Hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.<sup>43</sup>

## 2. Prinsip-prinsip perlindungan hukum

Prinsip Perlindungan Hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan Perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.<sup>44</sup> Aspek dominan dalam konsep barat tentang Hak Asasi Manusia menekankan eksistensi hak dan kebebasan yang melekat pada kodrat manusia dan statusnya sebagai individu, hak tersebut berada di atas negara dan di atas semua organisasi politik dan bersifat mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat. Karena konsep ini, maka sering kali dilontarkan kritik bahwa konsep Barat tentang Hak Asasi Manusia adalah konsep yang individualistik. Kemudian dengan masuknya hak-hak sosial dan hak-hak ekonomi serta hak kultural, terdapat kecenderungan mulai melunturnya sifat individualistik dari konsep Barat.<sup>45</sup>

Dalam merumuskan prinsip-prinsip Perlindungan Hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai Ideologi dan Falsafah Negara. Konsepsi Perlindungan Hukum bagi rakyat di Barat bersumber pada konsep-konsep

---

<sup>43</sup>Penjelasan peneliti, merupakan suatu tindakan yang dilakukan setelah terjadi penyimpangan sosial yang bertujuan untuk mengembalikan kehidupan sosial yang terganggu karena adanya penyimpangan sosial dengan menjatuhkan sanksi yang sesuai dengan pelanggaran yang dilakukan.

<sup>44</sup><http://raypratama.blogspot.co.id/2015/04/teori-perlindungan-hukum.html>. diunduh pada 20 Januari 2021

<sup>45</sup>Penjelasan peneliti, konsep masyarakat Indonesia adalah gotong royong lebih mengutamakan konsep kebersamaan dalam menyelesaikan permasalahan dengan cara musyawarah untuk mufakat.

Rechtstaat dan "Rule of The Law". Dengan menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila, prinsip Perlindungan Hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap Harkat dan Martabat Manusia yang bersumber pada Pancasila. Prinsip Perlindungan Hukum terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia karena menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan Perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.<sup>46</sup>

#### **B. Sertifikat Hak Atas Tanah**

Fungsi utama dan terutama dari sertifikat adalah sebagai alat bukti yang kuat, demikian dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, karena itu, siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Selanjutnya dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu misalnya luasnya, batas-batasnya, ataupun segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah dimaksud.

Apabila dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di pengadilan tentang hak kepemilikan / penguasaan atas tanah, maka semua keterangan yang dimuat dalam sertifikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya hakim harus menerima sebagai keterangan-keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya.

---

<sup>46</sup>M. Hadjon, Philipus, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, hlm. 38

Tetapi jika ternyata ada kesalahan didalamnya, maka diadakanlah perubahan / pembetulan seperlunya.

Dalam hal ini yang berhak melakukan pembetulan bukanlah pengadilan melainkan instansi yang menerbitkannya yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan jalan pihak yang dirugikan mengajukan permohonan perubahan sertifikat dengan melampirkan surat keputusan pengadilan yang menyatakan tentang adanya kesalahan dimaksud.

Selain fungsi utama tersebut diatas, sertifikat memiliki banyak fungsi lainnya yang sifatnya subjektif tergantung daripada pemiliknya. Sebut saja, misalnya jika pemiliknya adalah pengusaha, maka sertifikat tersebut menjadi sesuatu yang sangat berarti ketika ia memerlukan sumber pembiayaan dari bank karena sertifikat dapat dijadikan sebagai jaminan untuk pemberian fasilitas pinjaman untuk menunjang usahanya. Demikian juga contoh-contoh lainnya masih banyak yang kita bisa sebutkan sebagai kegunaan dari adanya sertifikat tersebut, yang jelas bahwa sertifikat hak atas tanah itu akan memberikan rasa aman dan tenteram bagi pemiliknya karena segala sesuatunya mudah diketahui dan sifatnya pasti serta dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

### **1. Pengertian Sertifikat**

Berdasarkan pengertian pada Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria 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.



Adapun yang dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dalam pengertian sertifikat, yaitu pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, dikatakan demikian karena selama tidak ada bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan, sedangkan alat bukti lain tersebut hanya dianggap sebagai alat bukti permulaan dan harus dikuatkan oleh alat bukti yang lainnya.<sup>47</sup> Jadi sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai macam hak, subjek hak maupun tanahnya. Penerbitan sertifikat dan diberikan kepada yang berhak dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Sedangkan fungsi sertifikat adalah sebagai alat pembuktian kepemilikan Hak atas Tanah.

## **2. Penerbitan Sertifikat**

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, secara tegas dibedakan antara penyelenggaraan pendaftaran tanah secara *sistematik* dan pendaftaran tanah secara *sporadik*, namun demikian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak dibedakan lagi antara Sertifikat dan Sertifikat Sementara dan antara Surat ukur dan Gambar situasi.

---

<sup>47</sup>Penjelasan penulis, hal tersebut dikarenakan UUPA (Peraturan-Peraturan Pokok Agraria) menganut *Stel Sel Negatif*, artinya kepemilikan sertifikat bukan pemberian Hak sepenuhnya, tetapi dapat digugat apabila ada yang bisa membuktikan bahwa sertifikat tersebut adalah palsu.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah baik pendaftaran tanah secara sporadis maupun pendaftaran tanah secara sistematis terhadap pengukuran bidang-bidang tanahnya diterbitkan Surat Ukur tidak ada istilah lagi Gambar Situasi. Pengukuran bidang tanah baik *sporadik* maupun *sistematik* tetap harus memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak dan batasnya di atas peta serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan. Dengan demikian baik pada pendaftaran tanah sistematis maupun pendaftaran tanah sporadis hanya ada satu istilah yaitu Sertifikat tidak ada lagi istilah Sertifikat Sementara.

Pendaftaran tanah secara *sporadik* meliputi bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau secara masal. Menurut ketentuan Pasal 46 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pendaftaran tanah secara *sistematik* akan meliputi wilayah satu desa / kelurahan atau sebagian dari desa / kelurahan yang lokasinya ditetapkan oleh pemerintah dalam hal itu oleh Menteri atas usul Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas rencana kerja Kantor Pertanahan dengan kriteria sebagai berikut:

- a. sebagian wilayahnya sudah didaftar secara *sistematik*;
- b. jumlah bidang tanah yang terdaftar relatif kecil, yaitu berkisar sampai dengan 30 % (tiga puluh persen) dari jumlah perkiraan jumlah bidang tanah yang ada;
- c. merupakan daerah pengembangan perkotaan yang tingkat pembangunannya tinggi;

- d. merupakan daerah pertanian produktif; dan
- e. tersedia titik-titik kerangka dasar teknik nasional.

Pendaftaran tanah secara *sistematik* dibiayai dengan anggaran Pemerintah Pusat atau Daerah, atau secara swadaya oleh masyarakat dengan persetujuan Menteri.

Dalam hal pendaftaran tanah secara *sistematik* Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Panitia Ajudikasi terdiri atas:

- a. Ketua merangkap anggota dijabat oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah atau hak-hak atas tanah dan pangkatnya yang tertinggi di antara para anggota;
- b. Wakil Ketua I dan Wakil Ketua II masing-masing merangkap anggota dijabat oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan dan pengetahuan masing-masing di bidang pendaftaran tanah dan hak-hak tanah;
- c. Kepala Desa / Kepala Kelurahan yang bersangkutan dan atau pamong desa yang ditunjuk sebagai anggota; dan
- d. Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah satu orang dari Tetua Adat, Kepala Dusun atau Kepala Lingkungan yang mengetahui dengan benar riwayat pemilikan / data yuridis bidang-bidang tanah di lokasi pendaftaran tanah secara *sistematik*.

Panitia Ajudikasi dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan yang terdiri dari beberapa petugas ukur, satuan tugas pengumpul data yuridis terdiri dari dua orang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai pengetahuan masing-masing di bidang pendaftaran tanah dan hak-

hak tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali baik secara *sistematik* maupun secara *sporadik* akan meliputi kegiatan-kegiatan sebagai berikut:

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertifikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis; dan
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

### **3. Sertifikat Sebagai Alat Bukti yang Kuat**

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria sebagai landasan hukum bidang pertanahan di Indonesia, Pasal 19 ayat (2) sub. C sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Pengertian dari sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah bahwa data fisik dan data yuridis yang sesuai dengan data yang tertera dalam Buku Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan harus dianggap sebagai data yang benar kecuali dibuktikan sebaliknya oleh Pengadilan. Sehingga selama tidak bisa dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari, maupun dalam perkara dipengadilan, sehingga data yang tercantum benar-benar harus sesuai dengan surat ukur yang bersangkutan, karena data yang diambil berasal dari surat ukur dan buku tanah tersebut.

Hal ini lebih diperkuat lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam ketentuan Pasal 32 yang menyebutkan bahwa:

- a. Ayat (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 hak yang bersangkutan;

b. Ayat (2):

dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan 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 ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Ketentuan Pasal 32 tersebut adalah dalam rangka memberikan Jaminan Kepastian Hukum di bidang pertanahan menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya sesungguhnya sistem publikasi yang digunakan adalah *sistem negatif*.<sup>48</sup> Khususnya pada ayat (2) Pasal 32 tersebut bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama seseorang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) Tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak menuntut/mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan hak atas atau penerbitan sertifikat tersebut. Jadi sertifikat hak atas tanah adalah salinan buku tanah dan surat ukur tersebut kemudian dijilid menjadi satu dengan sampul yang telah ditetapkan bentuknya, sehingga terciptalah sertifikat hak atas tanah.

---

<sup>48</sup>Harsono, Boedi, *Op. Cit*, hlm. 482

Buku tanah itu merupakan lembaran-lembaran daftar isian, yang berisi dan merupakan surat - surat bukti mengenai:

- a. Macam-macam hak atas tanah yang dibukukan;
- b. Subjek yang mempunyainya;
- c. Tanah mana yang dihaki (menunjuk pada surat ukurnya atau gambar situasinya); dan
- d. Hak-hak lain yang membebaninya.

Sedangkan surat ukur adalah salinan memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas maka yang terpenting surat ukur harus memuat:

- a. Nomor pendaftaran;
- b. Nomor dan Tahun surat ukur atau buku tanah;
- c. Nomor pajak jika mungkin;
- d. Uraian tentang letak tanah;
- e. Uraian tentang keadaan tanah; dan
- f. Luas tanah.

Hal-hal yang dapat dibuktikan dalam sertifikat hak atas tanah tersebut adalah:

- a. Jenis hak atas tanah;
- b. Pemegang hak;
- c. Keterangan fisik tentang tanah;
- d. Beban di atas tanah; dan
- e. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.

Jelaslah apabila seseorang memiliki sertifikat Hak atas Tanah akan merasa terjamin akan Kepastian Hak atas Tanah yang dimilikinya, sebab apabila terjadi

pelanggaran atas Tanah Hak Miliknya maka pemilik tanah dapat menuntut haknya kembali.

### **C. Pemblokiran Sertifikat**

#### **1. Pengertian Pemblokiran**

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), blokir memiliki arti membekukan atau memberhentikan.<sup>49</sup> Pasal 1 Ayat (6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2006 tentang Bantuan Timbal Balik Dalam Masalah Pidana menyebutkan bahwa pemblokiran dalam masalah pidana yaitu pembekuan sementara harta kekayaan untuk kepentingan penyidikan, penuntutan, atau pemeriksaan di sidang Pengadilan dengan tujuan untuk mencegah dialihkan atau dipindah tangankan agar orang tertentu atau semua orang tidak berurusan dengan harta kekayaan yang telah diperoleh, atau mungkin telah diperoleh dari dilakukannya tindak pidana tersebut.

#### **2. Pemblokiran berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ada disinggung masalah pemeriksaan terhadap Sertifikat Hak atas Tanah. Meskipun secara tegas mengatur tentang pemeriksaan, akan tetapi dapat dipahami maksud dan tujuan dari diatuarnya hal tersebut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu bahwa yang merupakan perbuatan tentang pemeriksaan terhadap sertifikat tersebut adalah diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf a, yang menyebutkan bahwa:

---

<sup>49</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2002, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta. hlm. 159

*PPAT* menolak untuk membuat Akta jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, misalnya sertifikat tanah itu sedang dalam sita atau sedang dilakukan pemblokiran.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah 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:

- a. 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 disampaikannya pemberitahuan tersebut;
- b. 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; dan



- c. 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.

Sengketa yang dimaksud pada huruf c, d, dan e juga dapat mengenai data fisik maupun data yuridis. Dalam hal sengketa tersebut sudah diajukan ke Pengadilan dan ada perintah untuk status *quo* atau ada Putusan mengenai sita atas tanah itu, maka pencantuman nama pemegang hak dalam buku tanah ditangguhkan sampai jelas siapa yang berhak atas tanah tersebut, baik melalui putusan Pengadilan maupun berdasarkan cara damai. Perintah status *quo* yang dimaksud di sini haruslah resmi dan tertulis dan sesudah sidang pemeriksaan mengenai gugatan yang bersangkutan berjalan diperkuat dengan Putusan Peletakan Sita atas Tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 30 ayat (1) c, d, e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat disimpulkan bahwa Pemblokiran adalah pencatatan pada buku tanah yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan baik disertai atau tidak disertai dengan surat gugatan dalam kurun waktu yang telah ditentukan. Kemudian, apabila dalam sengketa tersebut disertai dengan perintah status *quo* atau putusan penyitaan dari Pengadilan maka dicatat di buku tanah tentang hal-hal yang disengketakan tersebut dan pencantuman nama Pemegang Hak dalam buku tanah ditangguhkan sampai jelas siapa yang berhak atas tanah tersebut.

Peraturan mengenai blokir sertifikat dalam hal Penolakan Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak dapat dilihat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

Tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan. Berdasarkan bunyi pasal tersebut atas suatu tanah yang menjadi objek sengketa di Pengadilan dan ada perintah untuk status *quo* yang dilanjutkan dengan disertai putusan sita jaminan, maka dimohonkan oleh Hakim Pengadilan kepada Kantor Pertanahan untuk diblokir Hak Atas Tanah tersebut sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

**3. Pemblokiran Sertifikat berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.**

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMNA/KBPN No. 3/1997) merupakan Pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Perubahan data Pendaftaran Tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan diatur dalam Pasal 126, yaitu:

- a. Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan objek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan;
- b. Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir;

- c. Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memerintahkan status *quo* atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat dalam buku tanah; dan
- d. Catatan mengenai perintah status *quo* tersebut pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Blokir yang berdasarkan Pasal 128 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu bahwa permohonan pihak yang merasa berkepentingan, namun kepentingannya tersebut terganggu dicatat dalam Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota wilayah administrasi pertanahan setempat dan akan hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali diikuti dengan Putusan Jaminan Sita dan berita acara eksekusi permohonan blokir. Pencatatan sita jaminan dapat juga dilakukan Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan dari Kantor Kejaksaan, Kantor Kepolisian, atau Kantor Lelang. Catatan lain di buku tanah selain catatan sita jaminan dalam perkara perdata atau pidana tersebut tidak dapat dilakukan Kepala Kantor Pertanahan, kecuali disampaikan dan disetujui Menteri dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Nasional.

#### D. Kantor Pertanahan

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala (sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) tentang Pelaksanaan Upaya Penanganan Fakir Miskin Melalui Pendekatan Wilayah, dalam hal ini badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di Bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral dengan Ketentuan Perundang-undangan.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara umum mempunyai Visi dan Misi yaitu Visi BPN adalah menjadi **lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, seta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia,**<sup>50</sup> dan

Misi BPN adalah Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk :

1. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, seta pamantapan ketahanan pangan;
2. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T);

---

<sup>50</sup> Penjelasan peneliti, visi dan misi tersebut tidak sesuai dengan kenyataan dilapangan, karena dari hasil penelitian Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak sesuai dengan norma, contoh pemblokiran tanah lebih dari 30 hari lepas dengan sendirinya tanpa adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap tetapi tanpa Putusan Pengadilan blokir tersebut tidak lepas dengan sendirinya

3. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari; dan
4. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat. Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

Penyelenggaraan dibidang pertanahan secara menyeluruh dilakukan oleh Kantor Pertanahan yang adalah unit kerja BPN yang berada Kabupaten/Kota di wilayah. Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri yang sekaligus menjadi Kepala BPN melalui Kepala Kantor Wilayah BPN dan dipimpin oleh seorang Kepala Kantor Pertanahan. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan adalah:<sup>51</sup>

#### **1. Sub bagian Tata Usaha**

Sub bagian Tata Usaha mempunyai tugas melakukan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan. Sub bagian Tata Usaha terdiri dari:

- a. Urusan Perencanaan, Evaluasi dan Pelaporan;
- b. Urusan Umum dan Kepegawaian; dan

---

<sup>51</sup>Wawancara dengan Cholis Darjanto, selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan, pada tanggal 11 Januari 2021

c. Urusan Keuangan dan Barang Milik Negara.

Dalam menyelenggarakan tugas tersebut, Sub bagian Tata Usaha mempunyai fungsi:

- 1) Penyusunan rencana, program dan anggaran, serta pelaporan;
- 2) Pelaksanaan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan program strategis pertanahan;
- 3) Pelaksanaan urusan organisasi, ketatalaksanaan, analisis jabatan, dan pengelolaan urusan kepegawaian;
- 4) Pengoordinasian dan fasilitasi pelaksanaan reformasi birokrasi di Kantor Pertanahan.
- 5) Pelaksanaan urusan keuangan dan administrasi barang milik negara;
- 6) Pelaksanaan urusan ketatausahaan, rumah tangga, protokol, perlengkapan, dan penyelenggaraan layanan pengadaan;
- 7) Pengoorganisasian dan fasilitas pengelolaan pelayanan pertanahan; dan
- 8) Pelaksanaan urusan hubungan masyarakat dan pelayanan informasi, advokasi hukum, Peraturan Perundang-undangan, dan penanganan pengaduan masyarakat.<sup>52</sup>

## 2. Seksi Infrastruktur Pertanahan

Seksi Infrastruktur Pertanahan mempunyai tugas melakukan pengorganisasian dan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dasar, pengukuran dan pemetaan kadastral, serta survei dan pemetaan tematik.

Dalam menyelenggarakan tugas tersebut, Seksi Infrastruktur Pertanahan mempunyai fungsi:

- 1) Pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dasar;

---

<sup>52</sup>Penjelasan peneliti, pelaksanaan tugas sub bagian tata usaha nomor 8 belum dilaksanakan secara maksimal, karena yang terjadi di masyarakat tidak seperti apa yang terjadi di poin 8

- 2) Pelaksanaan pengukuran batas administrasi, kawasan dan wilayah tertentu;
- 3) Pelaksanaan pembinaan tenaga teknis, surveyor, dan petugas survei dan pemetaan tematik;
- 4) Pelaksanaan pengelolaan dan pemutakhiran peralatan teknis serta teknologi pengukuran dan pemetaan;
- 5) Pelaksanaan pemeliharaan kerangka dasar kadastral nasional di wilayahnya;
- 6) Pelaksanaan dan pengelolaan basis data geospasial pertanahan dan komputerisasi kegiatan pertanahan berbasis data spasial.
- 7) Pelaksanaan pengukuran dan pemetaan kadastral, pembukuan serta pengelolaan basis data dan informasi batas bidang tanah, ruang dan perairan;
- 8) Pelaksanaan survei dan pemetaan tematik pertanahan, perbatasan dan wilayah tertentu; dan
- 9) Pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi infrastruktur pertanahan.

Seksi Infrastruktur Pertanahan terdiri Seksi Infrastruktur Pertanahan terdiri dari atas:

- a. Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Dasar dan Tematik;
- b. Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Kadastra; dan
- c. Kelompok Jabatan Fungsional.

### **3. Seksi Hubungan Hukum Petanahan**

Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mempunyai tugas melakukan pengoordinasikan dan pelaksanaan penetapan hak tanah dan pemberdayaan hak tanah masyarakat, pendaftaran hak tanah dan pemeliharaan data hak tanah serta

pembinaan PPAT. Dalam menyelenggarakan tugas Seksi Hubungan Hukum Pertanahan mempunyai fungsi:

- 1) Pelaksanaan pemberian penetapan, perpanjangan dan penetapan kembali hak perseorangan dan badan hukum swasta, serta hak atas ruang dan hak komunal;
- 2) Penyiapan bahan pemberian izin dan penetapan hak atas tanah badan sosial/keagamaan serta penegasan sebagai tanah wakaf, tanah bekas milik Belanda dan bekas tanah asing lainnya;
- 3) Penyiapan bahan penunjukan badan hukum tertentu yang dapat mempunyai hak milik;
- 4) Pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi tanah hak perseorang dan badan hukum swasta, serta hak atas ruang;
- 5) Pelaksanaan pemberdayaan hak atas tanah masyarakat;
- 6) Penyiapan kerjasama dengan lembaga pemerintah dan lembaga non pemerintah dalam rangka pemberdayaan hak atas tanah masyarakat;
- 7) Pelaksanaan pengembangan dan diseminasi model pemberdayaan hak atas tanah masyarakat;
- 8) Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, hak atas ruang, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, hak tanggungan, tanah wakaf, hak atas tanah badan sosial/keagamaan dan pencatatan pembatalan hak serta hapusnya hak;
- 9) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dan ruang, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan pemberian izin peralihan hak, pelepasan hak, perubahan penggunaan dan perubahan pemanfaatan/komoditas, peralihan saham, pengembangan dan pembinaan PPAT;



- 10) Pengelolaan informasi dan Komputerisasi Kegiatan Pertanahan berbasis data yuridis; dan
- 11) Pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi hubungan hukum pertanahan.

Seksi Hubungan Hukum Pertanahan terdiri atas :

- a. Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat;
- b. Subseksi Pendaftaran Hak Tanah;
- c. Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT; dan
- d. Kelompok Jabatan Fungsional.

#### **4. Seksi Penataan Pertanahan**

Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan mempunyai tugas melakukan mengoordinasikan dan pelaksanaan penatagunaan tanah dan kawasan tertentu, *landreform* dan konsolidasi tanah. Dalam menyelenggarakan tugas Seksi Penataan Pertanahan menyelenggaraan fungsi:

- 1) Pelaksanaan penyusunan persediaan tanah, penetapan penggunaan dan pemanfaatan tanah, neraca penatagunaan tanah, bimbingan dan penerbitan pertimbangan teknis pertanahan dan penatagunaan tanah, pemantauan dan evaluasi perubahan penggunaan tanah, pengelolaan basis data dan sistem informasi geografi;
- 2) Pelaksanaan inventaris dan pengelolaan basis data potensi dan data lahan pertanian pangan berkelanjutan;
- 3) Pelaksanaan inventaris dan pengelolaan basis data tanah obyek *landreform*, pengusulan penetapan/penegasan tanah obyek *landreform*, pengeluaran tanah

dari obyek landreform, pendayagunaan tanah obyek landreform dan ganti kerugian tanah obyek landreform;

- 4) Pelaksanaan redistribusi tanah dan pemanfaatan bersama atas tanah;
- 5) Pelaksanaan penyusunan potensi obyek konsolidasi tanah, pelaksanaan sosialisasi, perencanaan, pengembangan desain, promosi, koordinasi dan kerjasama konsolidasi tanah serta bimbingan partisipasi masyarakat;
- 6) Pelaksanaan pemantauan dan pengelolaan data, evaluasi, penanganan permasalahan dan pelaporan potensi obyek konsolidasi tanah dan konsolidasi tanah;
- 7) Pelaksanaan penataan pemanfaatan kawasan, melaksanakan inventarisasi, penyesuaian, penataan, pengendalian, zonasi, kerjasama dengan lembaga pemerintah dan non pemerintah, penyusunan pertimbangan teknis pertanahan, pemantauan dan evaluasi, serta pengelolaan basis data pemanfaatan kawasan di eilayah pesisir, pulau kecil, perbatasan dan kawasan tertentu; dan
- 8) Pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi penataan pertanahan.

Seksi Penataan Pertanahan terdiri dari:

- a. Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu;
- b. Subseksi Landreform dan Konsolidasi Tanah; dan
- c. Kelompok Jabatan Fungsional.

## **5. Seksi Pengadaan Tanah**

Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Masyarakat mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan pemanfaatan tanah pemerintah dan penilaian tanah, serta fasilitas pengadaan dan penetapan tanah pemerintah.

Seksi Pengadaan Tanah terdiri atas :

- a. Subseksi Pemanfaatan Tanah Pemerintah dan Penilaian Tanah;
- b. Subseksi Fasilitasi Pengadaan dan Penetapan Tanah Pemerintah; dan
- c. Kelompok Jabatan Fungsional.

Dalam menyelenggarakan tugasnya, Seksi Pengadaan Tanah mempunyai fungsi:

1. Pelaksanaan pemberian perizinan kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah, perpanjangan perizinan kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah, pemberian rekomendasi pencatatan peralihan dan penghapusan tanah pemerintah serta pemberian rekomendasi penerbitan pelanggaran perjanjian kerjasama pemanfaatan tanah pemerintah;
2. Fasilitasi perencanaan dan persiapan pengadaan tanah, pelaksanaan pengadaan tanah pemerintah, dan penyerahan hasil pengadaan tanah;
3. Pelaksanaan penetapan hak atas tanah, izin peralihan hak atau izin pelepasan hak dan kerjasama pemanfaatan aset instansi pemerintah, badan hukum pemerintah dan badan usaha pemerintah.;
4. Pelaksanaan penilaian tanah, bidang tanah dan properti;
5. Pelaksanaan pengadaan, pemutakhiran dan kerjasama pembuatan peta zona nilai ekonomi kawasan dan potensi sumber daya agraria;
6. Pengelolaan informasi dan Komputerasi Kegiatan Pertanahan berbasis data zona nilai tanah dan zona nilai ekonomi kawasan; dan
7. Pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi pengadaan tanah.

## **6. Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan**

Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara mempunyai tugas melakukan pengoordinasian dan pelaksanaan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan, serta pengendalian pertanahan. Seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan terdiri atas:

- a. Subseksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
- b. Subseksi Pengendalian Pertanahan; dan
- c. Kelompok Jabatan Fungsional.

Dalam menyelenggarakan tugas, Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

- 1) Pelaksanaan pencegahan, penanganan dan penyelesaian sengketa/ konflik pertanahan, serta analisis dan penyiapan usulan pembatalan hak atas tanah;
- 2) Pelaksanaan penanganan dan penyelesaian perkara pertanahan, analisis dan penyiapan usulan pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan atau hasil perdamaian;
- 3) Pelaksanaan pengendalian dan pemantauan pemanfaatan pertanahan;
- 4) Pelaksanaan penelitian data dan penyiapan usulan serta rekomendasi penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar; dan
- 5) Pelaksanaan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan, evaluasi dan pelaporan di seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan.

Dalam menjalankan tugasnya sebagaimana dimaksud BPN menyelenggarakan fungsi :

- a. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- b. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
- c. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang Pertanahan;

- d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang Pertanahan;
- e. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
- f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
- h. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
- i. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
- j. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
- k. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
- l. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- m. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- n. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
- o. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- p. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- q. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
- r. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
- s. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;

Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku; dan

- t. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banjarnegara telah membuka terobosan/inovasi pelayanan kepada masyarakat melalui loket pelayanan BPN Prioritas<sup>53</sup> dan layanan konfirmasi berkas pelayanan melalui *Teleconference*. Tujuan layanan melalui *teleconference* antara pemohon dan Pejabat/petugas yang ingin mengkonfirmasi tentang posisi penyelesaian berkas, hal tersebut disampaikan oleh Kepala Kantor Kabupaten Banjarnegara. Layanan Prioritas dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara dengan ruangan yang terpisah dengan loket umum yang representatif, dengan biaya dapat dijangkau karena tidak menggunakan jasa pengurusan dan mudah, Masyarakat dapat menanyakan langsung tentang pelayanan pertanahan di loket pelayanan BPN prioritas, anggapan masyarakat terhadap BPN yang selama ini mengurus sertifikat di BPN berbelit-belit, mahal dan lama, maka dengan pelayanan BPN prioritas ini bisa ditepis dimana pengurusannya mudah, murah dan cepat, layanan ini dibuka setiap hari Senin sampai Jumat dan bagi masyarakat yang sibuk karena bekerja dan tidak ada waktu untuk urus dihari tersebut maka BPN ada pelayanan di hari Sabtu dan minggu mulai jam 09:00 sampai dengan 13:00 Waktu Indonesia Barat.

---

<sup>53</sup>Penjelasan peneliti, layanan prioritas masih ada diskriminasi karena membedakan hanya untuk pemohon Yang BerSangkutan (YBS) sedangkan untuk PPAT selaku Pejabat umum yang diberi amanah oleh Pemerintah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dikesampingkan

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Alasan Sertifikat Hak atas Tanah Dilakukan Pemblokiran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Cholis Narjanto, selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan diperoleh keterangan 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.

Menurut data jumlah permohonan pencatatan blokir di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara cenderung semakin meningkat setiap tahunnya. Terhadap blokir yang ditolak ada berbagai alasan yaitu tidak ada hubungan hukum antara pemohon blokir dengan tanah yang dimohonkan, tidak melampirkan Salinan gugatan, tanah yang dimohonkan belum bersertifikat atau masih berbentuk Letter C yang bukan kewenangan dari kantor pertanahan, dan yang paling banyak adalah karena objek Hak Atas Tanah yang diajukan pemohon sedang dilekati Hak Tanggungan.

Prosedur permohonan pencatatan blokir sebelumnya diatur dalam Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Pada Lampiran III namun tidak dijelaskan

secara rinci seperti tidak diatur mengenai dilakukan pengkajian sebelum pencatatan blokir dilakukan padahal pengkajian ini perlu dilakukan agar kantor pertanahan tidak menerima blokir yang tidak seharusnya dapat dimohonkan blokir. Pencatatan Blokir dalam Pasal 1 butir (1) Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita 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 atas tanah tersebut. Dalam hal pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat hak atas tanah, maka yang menjadi obyeknya adalah suatu hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang akan dijadikan objek gugatan di pengadilan. pencatatan blokir dapat diajukan oleh perorangan, badan hukum, dan aparat penegak hukum.

Pencatatan blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah diselenggarakan dan dilaksanakan oleh BPN dengan membekukan hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut. Blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah mencakup pencatatan dan penghapusan blokir. Secara garis besar ketentuan yang berkenaan tentang blokir sertipikat terdapat di beberapa peraturan antara lain, Pasal 126 Permen ATR/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Permen Agraria/KBPN No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.<sup>54</sup>

Pasal 8 Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita menyebutkan, pengajuan permohonan pencatatan

---

<sup>54</sup>Naila Huurin In, "Implementasi Blokir Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kantor Bpn Kota Surabaya", *Simposium Hukum Indonesia*. Volume 1 Nomor 1 Tahun 2019, Hal 311.



pemblokiran disampaikan melalui loket kantor pertanahan setempat disertai dengan dokumen kelengkapan persyaratan. Petugas loket melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan persyaratan. Dalam hal persyaratan permohonan telah lengkap pemohon membayar biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Biaya yang dimaksud merupakan biaya untuk melaksanakan pengkajian dan pencatatan yang terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak, yaitu dengan biaya pendaftaran pencatatan blokir per bidang Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah). Bila setelah dilaksanakan pengkajian, permohonan tidak memenuhi syarat untuk dilakukan pencatatan, maka biaya tidak dapat dikembalikan. Petugas loket menerima berkas permohonan yang telah lengkap dilampiri dengan bukti pembayaran dan kepada pemohon diberikan bukti penerimaan berkas. Bila persyaratan permohonan belum lengkap, berkas permohonan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi. Permohonan pencatatan pemblokiran terhadap sebagian hak atas tanah yang telah terdaftar, hanya dapat dilakukan setelah letak tanah dan batas tanah yang dimohonkan pemblokiran diketahui. Hasil pengkajian memuat diterima atau ditolaknya permohonan pencatatan dan disertai pertimbangan. Hasil pengkajian disampaikan kepada kepala kantor pertanahan.

Permohonan pencatatan pemblokiran dilanjutkan dengan proses pengkajian dan pencatatan. Proses dilakukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak surat permohonan diterima lengkap. Ini harus dilakukan segera untuk menghindari adanya pihak ketiga yang mengajukan permohonan peralihan hak sebelum blokirnya disetujui. Apabila telah dilakukan pencatatan pada buku tanah, maka segala bentuk perubahan tersebut tidak bisa dilakukan karena nomor hak atas

tanah bersangkutan sudah diblokir. Pasal 11 Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 menjelaskan bila hasil pengkajian menerima permohonan pencatatan, kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk melakukan pencatatan blokir. Namun bila hasil pengkajian menolak permohonan pencatatan, kepala kantor pertanahan memberitahukan secara tertulis melalui surat resmi kepada pemohon blokir dan/ atau pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasan penolakannya. Pencatatan blokir dapat dilakukan secara manual atau elektronik. Pencatatan blokir dilakukan oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan. Pencatatan blokir paling sedikit memuat keterangan mengenai waktu (jam, menit dan detik) dan tanggal pencatatan, subyek yang mengajukan permohonan, serta alasan permohonan.<sup>55</sup>

Penulisan pencatatan blokir dicatat di buku tanah, pada kolom pencatatan pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya; dan surat ukur, pada lembar gambar surat ukur yang masih tersedia. Bila tidak tersedia ruang kosong pada surat ukur untuk mencatat blokir maka pencatatan blokir dilakukan pada kertas terpisah dan dilekatkan pada surat ukur dimaksud seperti yang tertuang pada Pasal 12 Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017. Pencatatan blokir disahkan dengan ditandatangani oleh pejabat yang melakukan pencatatan dan dibubuhkan cap kantor pertanahan.

Setelah pencatatan blokir disahkan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang mempunyai tugas di bidang hubungan hukum keagrariaan memberitahukan secara tertulis melalui surat resmi kepada pemohon blokir dan/ atau pihak-pihak

---

<sup>55</sup>Penjelasan peneliti, walaupun belum pernah terjadi pertanggung jawaban pidana atas kesalahan BPN tetapi kalo terjadi maka BPN dalam hal ini Pejabat BPN harus mempertanggung jawabkan secara Pidana karena adanya unsur kerugian dari Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut

yang bersangkutan secara patut. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara melaksanakan pemblokiran sertifikat tidak memenuhi ketentuan Pasal 126 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 adalah merupakan pelaksanaan prinsip kehati-hatian Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara dalam rangka mewujudkan pemerintahan yang baik khususnya di bidang pertanahan.<sup>56</sup>

Pelaksanaan pemblokiran sertifikat tanah di Kabupaten Banjarnegara yang lebih difokuskan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dan kendala pelayanan permohonan pemblokiran sertifikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara menunjukkan bahwa pelaksanaan pemblokiran sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara dapat dilakukan melalui loket pelayanan dan melalui surat masuk pada sub bagian tata usaha. Hal ini dilakukan sebagai suatu sikap kehati-hatian Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara dalam menerima permohonan pemblokiran sertifikat.<sup>57</sup>

Kantor pertanahan tidak serta merta menerima permohonan blokir yang masuk namun harus memastikan bahwa pemohon pencatatan blokir benar-benar mempunyai hubungan hukum terhadap tanah yang akan diblokir. Yaitu dapat dilihat dari sertifikat, surat gugatan, ataupun akta jual beli. Alasan yang menyebabkan permohonan pencatatan blokir di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara diantaranya adalah disebabkan oleh:

---

<sup>56</sup>Mardiana Andi, 2008, Pelaksanaan Pencatatan dalam Buku Tanah menurut Ketentuan pasal 126 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 1997 (studi pada kantor pertanahan kabupaten banjarnegara)

<sup>57</sup>Hanora Suryati, Eva, 2015, Pelaksanaan Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah (studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara)

1. Adanya Sengketa. Disebabkan karena Sertifikat Hak Atas Tanah sedang dalam sengketa. Pengajuan pemblokiran sertipikat ini dilakukan langsung oleh pihak yang bersengketa ataupun melalui kuasa hukumnya. Sengketa yang menyebabkan terjadinya pemblokiran sertipikat hak atas tanah di kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara diantaranya penyerobotan tanah, tumpang tindih tanah, kredit macet, serta hutang-piutang yang bermasalah.
2. Pembagian Harta Warisan. Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah ini biasanya dilakukan untuk pengamanan bagi seluruh ahli waris agar tanah yang dimohonkan blokir tidak dialihkan maupun diagunkan oleh salah satu atau lebih ahli waris sebelum pembagian warisan dilaksanakan.
3. Pembagian Harta Gono-Gini. Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah dilakukan sebagai langkah pengamanan terhadap tanah yang dimiliki bersama ketika masih berstatus suami istri, namun setelah cerai tanah tersebut diblokir sebelum dijual/dilelang kemudian dapat dibagi rata. Merujuk pada Pasal 35 Undang-undang No.1 Tahun 1974 tentang perkawinan yang berbunyi: “Segala harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama (gono-gini)”. Sehingga tanpa mempersoalkan Sertifikat Hak Atas Tanah terdaftar atas nama siapapun, tanah tersebut merupakan harta bersama (gono-gini) karena diperoleh saat berstatus suami istri. Untuk menghindari pihak yang namanya tercantum di sertipikat baik istri maupun suami menjual tanah tersebut maka dilakukan pemblokiran.
4. Adanya Penyidikan Dari Kepolisian. Pelaksanaan pencatatan blokir ini bukan merupakan permohonan dari orang perorang berdasar pada adanya sengketa tanah, merupakan permohonan dari pihak instansi yang berwenang dalam

melaksanakan penyidikan/ penuntutan yang biasanya dari instansi kepolisian. Berdasarkan salinan resmi surat penyitaan yang dikeluarkan oleh penyidik biasanya terjadi jika tanah tersebut merupakan barang bukti dari sebuah penyidikan dan penuntutan suatu perbuatan pidana. Misalkan saja kasus tindak pidana korupsi, tindak pidana pencucian uang. Hal ini bertujuan untuk menjamin keberadaan tanah tersebut untuk tidak dilakukan suatu perbuatan hukum apapun dan oleh siapapun demi kepentingan penegakan keadilan oleh instansi yang berwenang. Alasan atau penyebab pemblokiran sertifikat hak atas tanah juga terjadi karena adanya penyidikan dari pihak kepolisian dalam hal ini direktur reserse kriminal umum Polres Kabupaten Banjarnegara bersurat ke kantor pertanahan yang berisikan permintaan pemblokiran terhadap tanah yang sedang dilakukan penyidikan. Penyidikan ini dilakukan karena adanya dugaan tindak pidana berupa penipuan/ penggelapan surat tanah. Kantor pertanahan mencatat secara manual dahulu dan memberikan surat balasan kepada Direskrimum yang berisikan perintah untuk mendaftarkan blokir melalui loket pelayanan dan melakukan pembayaran sesuai peraturan.

5. Inisiatif Pembeli Karena Belum Balik Nama. Pencatatan blokir Sertipikat Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara juga disebabkan oleh adanya inisiatif dari pembeli yang telah melaksanakan jual-beli atas tanah dengan Akta Pengikatan Jual-beli dihadapan Notaris. Pemblokiran diajukan karena adanya kekhawatiran pihak pembeli karena belum beralihnya nama pembeli menjadi pemilik sertifikat, sementara jual beli telah dilakukan. Pada dasarnya jual beli atas tanah yang bersertipikat sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), harus dilakukan dengan Akta Jual-beli PPAT di hadapan PPAT dan dilanjutkan pendaftarannya Peralihan Hak nya pada kantor pertanahan. Apabila telah dilakukan pendaftaran balik nama pada kantor pertanahan, maka Hak Atas Tanah dicatatkan beralih kepada pembeli atas tanah tersebut. Namun, selain dilakukan para pihak dengan Akta Jual-beli di hadapan PPAT, sering juga dilakukan di hadapan Notaris dengan akta pengikatan jual beli. Akta Pengikatan Jual-beli ini tidak bisa didaftarkan balik namanya pada kantor pertanahan sebelum dibuatkan Akta Jual-beli oleh PPAT.<sup>58</sup> Akan tetapi terjadinya jual beli didasarkan atas adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli yang dapat dibuatkan dalam suatu bentuk perjanjian. Oleh karena alasan tersebut, maka pihak pembeli atas dasar inisiatif sendiri memohonkan pemblokiran atas Sertipikat Hak Tanah yang dibeli tersebut kepada kantor pertanahan.

6. Sertifikat Hilang. Pemblokiran juga dapat dilakukan atas dasar permohonan pemilik Hak Atas Tanah yang Sertipikatnya hilang, sehingga pemilik mengajukan permohonan pemblokiran terhadap sertipikat hak atas tanah yang hilang tersebut. Hal ini dilakukan pemohon karena merasa khawatir sertipikat tersebut akan disalah gunakan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Adanya pelaporan sertipikat hilang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, kepada pemohon diminta terlebih dahulu untuk melaporkan kehilangan sertipikat tersebut kepada kantor polisi yang dilanjutkan dengan membuat pengumuman kehilangan di surat kabar selama kurang lebih satu bulan serta ditindaklanjuti dengan mengajukan permohonan penerbitan

---

<sup>58</sup>Penjelasan peneliti, karena yang mempunyai kewenangan membuat Akta Jual-beli itu PPAT sekaligus Notaris berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

sertipikat pengganti karena hilang. Permohonan pemblokiran tidak dilakukan pencatatan pada buku tanah melainkan dianjurkan untuk mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang. Permohonan pencatatan blokir diajukan pada kantor pertanahan, untuk selanjutnya dilakukan pencatatan blokir pada Buku Tanah. Kewenangan yang menerima berkas adalah loket pelayanan dan untuk menelaah dan melakukan pengkajian serta membuat surat balasan kepada pemohon merupakan kewenangan Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan. Pelaksanaan pencatatan blokir Sertifikat Hak Atas Tanah dilakukan oleh Seksi Hubungan Hukum dan Pertanahan khususnya pada Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT, karena warkah dan buku tanah terkait dengan bidang-bidang tanah yang telah terdaftar pada kantor pertanahan merupakan kewenangan Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT.

Pemblokiran hak atas tanah pada kantor pertanahan memberikan akibat hukum terhadap hak atas tanah tersebut, sebagaimana ditentukan dalam pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa PPAT dilarang membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah apabila kepadanya tidak ditunjukkan Sertifikat asli dari Hak Atas Tanah tersebut. Kemudian adanya kewajiban PPAT untuk melakukan pengecekan (cek bersih) atas sertipikat hak atas tanah tersebut pada kantor pertanahan sebelum membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah. Dengan mengetahui sertipikat hak atas tanah dalam keadaan blokir, maka PPAT tidak dapat membuatkan akta peralihan atas tanah tersebut, Jika PPAT tetap membuatkan akta peralihan terhadap tanah yang berada dalam keadaan blokir maka dapat batal demi hukum. Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan tentang penolakan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak pada poin b dijelaskan bahwa kepala kantor pertanahan dapat menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah jika tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Dengan demikian Sertipikat Hak Atas Tanah yang diblokir tidak dapat dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain karena PPAT sebagai Pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pemblokiran berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan pertimbangan untuk menghindari adanya resiko pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 416 dan 417 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang dapat diartikan secara luas yakni melampaui wewenang jabatan sebagai Kepala Kantor Pertanahan. Untuk lebih jelasnya, dalam kasus pemblokiran apabila putusan hakim pengadilan menyatakan bahwa blokir bukanlah kewenangannya, kemudian berdasarkan putusan itu blokir dibuka atau dihapus dan terjadi peralihan sertipikat yang menimbulkan kerugian bagi pemohon blokir (penggugat) yang dimenangkan dalam putusan Pengadilan, sedangkan menurut Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang ditafsirkan sebagai pasal tentang kewenangan Kepala Kantor Pertanahan 'dapat' menolak pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika tanah menjadi objek sengketa di Pengadilan, tetapi 'tidak menolak' pendaftaran peralihan dan pembebanan hak tanah sehingga timbul kerugian, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat diminta pertanggungjawaban secara pidana.



Mengenai pencatatan blokir perkara tersebut, Kantor Pertanahan di lain tempat juga melakukan hal yang sama apabila blokir dilampiri perkara maka blokir berlaku sampai putusan inkraht (Radiyah, 2019) blokir perkara dengan alasan tidak semua objek gugatan adalah tanah atau sertifikat sebagai penjaminan dalam perikatan utang-piutang bukanlah termasuk ruang lingkup pencatatan blokir, melainkan termasuk dalam ruang lingkup pencatatan sita. Untuk lebih jelasnya, menurut Pasal 3 ayat (1) Permen ATR 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.

Proses pemblokiran sertifikat di BPN:<sup>59</sup>

1. Surat permohonan yang diisi dengan disertai alasan pemblokiran, diajukan secara tertulis untuk blokir sertifikat hak milik dengan melampirkan surat-surat yang mendukung untuk pemblokiran yaitu:
  - a. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
  - b. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
  - c. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum; dan

---

<sup>59</sup>Wawancara dengan Cholis Narjanto, selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan, pada tanggal 22 Februari 2021

- d. Dokumen pendukung pemblokiran (permintaan Peradilan dan/atau permintaan aparat penegak hukum, perorangan atau badan hukum yang menunjukkan bukti kepemilikan berupa sertifikat asli dan/atau bukti kepemilikan lainnya).
2. Permohonan diajukan di loket surat masuk yaitu bagian informasi pelayanan, maka Seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan akan memperhatikan kelengkapan berkas dari pemohon dan sekaligus menyesuaikan antara berkas yang di fotocopy dengan aslinya;
  3. Seksi hubungan hukum pertanahan menyampaikan jawaban kepada pemohon, jika dikabulkan dilanjutkan dengan pendaftaran melalui loket kemudian membayar biaya sesuai ketentuan yang berlaku;
  4. Dalam waktu 1 hari maka pemblokiran akan dilakukan oleh BPN apabila menurut pihak BPN, permohonan dan berkas-berkas yang diajukan telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan sesuai dengan peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kepala BPN akan memerintahkan kepada seksi hubungan hukum pertanahan dan seksi infrastruktur pertanahan untuk dilakukan pencatatan blokir. Seksi hubungan hukum pertanahan mencatat pada buku tanah sedangkan seksi infrastruktur pertanahan mencatat pada surat ukur;<sup>60</sup>
  5. Setelah dicatat maka sertifikat akan dikembalikan pada pemohon;
  6. Pemblokiran akan berlaku 30 hari terhitung sejak tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir atau apabila diikuti dengan putusan sita jaminan;
  7. Status hak atas tanah yang telah di blokir menjadi tidak dapat dialihkan dan tidak dapat dibebankan hak tanggungan; dan

---

<sup>60</sup>Penjelasan peneliti, pihak pemohon dapat mengajukan penuntutan baik Perdata maupun Pidana jika waktu tersebut melebihi 1 hari karena tidak sesuai dengan Undang-Undang Administrasi pemerintah

8. Jangka waktu blokir pada buku tanah tidak dapat diperpanjang.

Sedangkan, pengertian penyitaan berasal dari terminology Beslag (Belanda) dan istilah Indonesia “Beslah” tetapi istilah bakunya ialah sita atau penyitaan. Menurut **M. Yahya Harahap**, tujuan dari sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diatur dalam Pasal 227 HIR yakni agar barang yang disita tidak digelapkan atau diasingkan tergugat selama proses persidangan berlangsung, sehingga pada saat putusan dilaksanakan, pelunasan pembayaran utang yang dituntut penggugat dapat terpenuhi, dengan jalan menjual barang sitaan itu. Dengan demikian, tindakan penyitaan barang milik tergugat bukan untuk diserahkan dan dimiliki penggugat (pemohon sita), tetapi untuk melunasi pembayaran utang tergugat kepada penggugat.<sup>61</sup>

Berdasarkan pengertian sita tersebut di atas, kebijakan Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk menerapkan blokir perkara adalah tidak tepat atau keliru, dikarenakan gugatan dengan tujuan pelunasan utang debitor (Tergugat) termasuk dalam ruang lingkup pencatatan sita perkara. Dengan demikian, pencatatan blokir karena pertimbangan tidak semua objek gugatan berkaitan dengan tanah atau sertifikat sebagai jaminan menimbulkan kerancuan antara pencatatan blokir dan sita perkara. Jika dikaitkan dengan Teori Sistem Hukum yang pernah dikemukakan oleh **Lawrence M. Friedmen**, yakni keefektifan dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung 3 unsur sistem hukum yaitu struktur hukum<sup>62</sup>, substansi hukum, dan budaya hukum. Ketiga unsur tersebut bersifat komulatif demi terbentuknya suatu

---

<sup>61</sup>Harahap, M., 2007, *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 29.

<sup>62</sup>Penjelasan Peneliti, Struktur Hukum adalah merupakan pranata hukum yang menopang sistem hukum itu sendiri yang terdiri atas bentuk hukum, lembaga hukum, perangkat hukum dan proses serta kinerja hukum itu sendiri. Substansi Hukum adalah merupakan hasil dari suatu pengaktualisasian hukum dan kaidah pada hukum yang hidup dalam masyarakat (living law) baik hukum yang tertulis maupun tidak tertulis. Budaya Hukum adalah peran dan aturan hukum dalam suatu masyarakat

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.

Dalam praktek blokir, peran pemerintah khususnya BPN dalam keberlakuan pencatatan blokir dan sita dalam Permen ATR/Ka.BPN 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/Ka.BPN 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.<sup>63</sup>

Sudah menjadi standar operasional prosedur dari Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa setiap objek yang akan dilakukan peralihan hak atau dijaminan, sertifikat hak dari objek tersebut harus dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan sebelum ditandatangani aktanya Ketentuan mengenai pengecekan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 34 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa pengecekan sertifikat adalah kegiatan yang dilakukan untuk mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah.<sup>64</sup>

---

<sup>63</sup>Sihaloho R, 2019, "*Pelaksanaan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Aspek Kepastian Hukum*", Notarius. Vol. 12 No. 2, Hal 558.

<sup>64</sup>Chintya Agnisya Putri, Farris Nur Sanjaya, Gunarto, "Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah", Jurnal Akta. Vol. 5 No. 1 Maret 2018, hal 270.

## **B. Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah dalam Hal Adanya Pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara**

Teori Perlindungan Hukum menurut Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) alinea-4 menyebutkan bahwa “melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia”. Berdasarkan pasal tersebut dapat dikatakan bahwa “yang menjadi permasalahan tanah saat ini justru bukan lagi masalah bagaimana si miskin memperoleh tanah, namun yang menjadi masalah ialah bagaimana si pemilik tanah dapat mempertahankan hak miliknya (hak atas tanah tersebut)”, pada saat ini persoalan tanah telah berubah sifatnya, yang terlibat dalam persoalan tanah bukan lagi pemilik tanah desa melawan buruh tani, tetapi antara pemilik modal besar melawan pemilik tanah setempat, baik yang ada di desa maupun di kota, dan antara pemerintah dan pemilik tanah di desa dan di kota”.<sup>65</sup>

Negara patut melindungi pemegang Sertifikat Hak atas Tanah karena adanya iktikad baik pemegangnya dan adanya keputusan negara menerbitkan Sertifikat sebagai bukti hak atas tanah yang tidak patut dibatalkan negara tanpa santunan, untuk itu perlu adanya aturan hukum administrasi negara dan pelaksanaannya yang sah, benar dan tepat sehingga Perlindungan Hukum patut diberikan kepada pemegang Sertifikat Hak atas Tanah.

Terwujudnya Kepastian Hukum dalam pendaftaran tanah tidak lepas dari faktor kekurangan dalam substansi aturan pertanahan, disinkronisasi peraturan yang ada. Secara normatif, Kepastian Hukum memerlukan tersedianya perangkat Aturan Perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya.

---

<sup>65</sup>Soetrisno, Loekman, 1995, *Menuju Masyarakat Partisipatif*, Yogyakarta: Kanisius, hlm. 11.

Secara empiris, keberadaan peraturan-peraturan itu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya pendukungnya.

Upaya pemerintah untuk memberikan suatu bentuk jaminan akan adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi seseorang ialah dengan dilakukannya suatu pendaftaran hak atas tanah sebagaimana rumusan pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Adanya kepastian hukum hak-hak atas tanah bagi setiap orang secara tegas dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (1) bahwa untuk menjamin Kepastian Hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kepastian hukum juga diatur dalam Islam, hal tersebut bertujuan agar segala hajat hidup manusia dapat berjalan dengan semestinya, tentunya dengan berpedoman dengan Al-Qur'an dan Hadist. Dalam Al-Qur'an Surat Al-Israa' ayat 15, Allah Swt berfirman:

مَنْ اهْتَدَىٰ فَإِنَّمَا يَهْتَدِي لِنَفْسِهِ ۗ وَمَنْ ضَلَّ فَإِنَّمَا يَضِلُّ عَلَيْهَا ۗ  
وَلَا تَزِرُ وَازِرَةٌ وِزْرَ أُخْرَىٰ ۗ وَمَا كُنَّا مُعَذِّبِينَ حَتَّىٰ نَبْعَثَ رَسُولًا

Artinya:

Barangsiapa yang berbuat sesuai dengan hidayah (Allah), maka sesungguhnya dia berbuat itu untuk (keselamatan) dirinya sendiri; dan barangsiapa yang sesat maka sesungguhnya dia tersesat bagi (kerugian) dirinya sendiri. Dan seorang yang berdosa tidak dapat memikul dosa orang lain, dan Kami tidak akan mengazab sebelum Kami mengutus seorang rasul. (Q.S. Al-Israa': 15)

Dapat disimpulkan bahwa asas kepastian yaitu tidak ada satu perbuatan pun dapat dihukum, kecuali atas kekuatan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku untuk perbuatan itu. Asas kepastian hukum adalah yang menyatakan bahwa tidak ada satu perbuatan yang dapat dihukum kecuali atas kekuatan perundang-undangan yang ada sebelum perbuatan itu dilakukan, di samping menyuratkan asas kepastian hukum juga asas hukum tidak boleh berlaku surut (nonretroaktif).

Indonesia sebagai Negara Hukum berkepentingan mengatur Perlindungan Hukum terhadap pemegang Sertifikat Hak atas Tanah yang berkepastian hukum, bermanfaat, dan berkeadilan dengan cara merespon kebutuhan serta keinginan pemegang hak atas tanah dalam kehidupan masyarakat secara transparan, tanpa tipu daya, intimidasi atau diskriminasi, dimana semua orang ialah sama di hadapan hukum dan atas Perlindungan Hukum yang sama tanpa diskriminasi apapun.<sup>66</sup>

Satjipto Rahardjo mengemukakan pengertian dari Perlindungan Hukum adalah adanya upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya tersebut.<sup>67</sup> Muchsin mengemukakan bahwa Perlindungan Hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasrakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan antar sesama manusia.<sup>68</sup>

Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek Pendaftaran Tanah yang telah didaftar.

---

<sup>66</sup>Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafik, hlm. 32

<sup>67</sup>Rahardjo, Satjipto, 1983, *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Bandung: Alumni, hlm. 121

<sup>68</sup>Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor DiIndonesia*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, hlm. 14-20.

Pemegang Hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dihadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran, pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.<sup>69</sup>

Sertifikat sebagai produk terakhir dari pendaftaran tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berisalinan dari buku tanah yang dilengkapi Surat Ukur berisi data yuridis dan data fisik bidang tanah, berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, mengandung pengertian bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Perorangan atau badan hukum yang merasa kepentingannya dirugikan terhadap diterbitkannya Sertifikat Hak atas Tanah tersebut, berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan.<sup>70</sup> Oleh karena itu, pihak yang merasa kepentingannya dirugikan dapat melakukan pemblokiran Sertifikat Hak atas Tanah tersebut dengan mengajukannya pada Kantor Pertanahan setempat.

Menurut ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 94 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala

---

<sup>69</sup>Harsono, Boedi, *op.cit*, hlm. 506-507

<sup>70</sup>Ghazali, Kurniawan, *op.cit*, hlm. 68



Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selain diperjual belikan, Peralihan Hak dapat pula terjadi karena Hibah, Tukar Menukar, Pembagian Hak Bersama, karena penunjukkan Lelang, Putusan Pengadilan, Warisan, wasiat dan pemasukkan dalam perusahaan. Kecuali karena lelang, maka Peralihan Hak atas Tanah hanya dapat didaftarkan bila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Salah satu alasan PPAT menolak untuk membuat akta adalah apabila objek Perbuatan Hukum (tanah) yang bersangkutan sedang dalam sengketa. Dalam Pasal 39 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa PPAT menolak membuat akta jika, mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. PPAT wajib melakukan pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan setempat.

Sengketa hukum timbul bermula dari pengaduan suatu pihak (orang/badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Peristiwa pemblokiran sertifikat biasanya terlihat pada saat pejabat PPAT akan membuat Akta Peralihan Hak atas Tanah, Akta Pembebanan Hak atas Tanah atau Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Sebelum dilakukan pembuatan dan penandatanganan akta tersebut, PPAT berkewajiban untuk melaksanakan pemeriksaan atau pengecekan sertifikat di kantor pertanahan yang

bertujuan untuk mengetahui informasi kesesuaian data fisik dan data yuridis pada sertifikat dengan buku tanah pada kantor pertanahan. Apabila terdapat ketidaksesuaian data antara sertifikat dengan data yang tercatat pada buku tanah, maka kantor pertanahan akan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) untuk PPAT berdasarkan data yang tercatat di Kantor Pertanahan. Apabila semua data yang ada di sertifikat sudah sesuai, maka Kantor Pertanahan akan membubuhkan cap sebagai bukti bahwa data-data sertifikat itu adalah benar adanya.

Mengetahui Sertifikat Hak atas Tanah dalam keadaan blokir, maka PPAT tidak dapat membuat akta Peralihan atas Tanah tersebut, jika PPAT tetap membuat akta peralihan terhadap tanah yang berada dalam keadaan blokir maka dapat batal demi hukum, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 39 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa: “objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya”.

Kepala Kantor Pertanahan dapat menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah sesuai Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:

- a. Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftarnya yang ada pada Kantor Pertanahan;
- b. Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang (untuk lelang);
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;

- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan
- g. Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Dengan demikian sertifikat hak atas tanah yang diblokir tidak dapat dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain karena PPAT sebagai pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016) dilarang untuk membuat akta peralihan terhadap hak atas tanah yang diblokir dan juga Kantor Pertanahan harus menolak untuk pendaftaran peralihan atas tanah tersebut.

Dalam hal pembebanan hak tanggungan terkait dengan pemblokiran, suatu Hak Tanggungan harus didahului dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) di hadapan PPAT. APHT dibuat agar menjadi bukti perjanjian pemberian hak tanggungan yang merupakan perjanjian tambahan untuk melengkapi suatu perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya. Dengan adanya status blokir terhadap hak atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan, maka tidak dapat dilaksanakan pembuatan aktanya oleh PPAT, sebagaimana ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa dilarang bagi PPAT untuk pembuatan akta, jika tanah terdaftar tersebut tidak ditunjukkan sertifikat aslinya,

ataupun objek tersebut dalam pemblokiran. Hal ini dapat diketahui dengan melakukan cek bersih atas tanah tersebut oleh PPAT pada Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hukum jaminan salah satu dari sifat Hak Tanggungan yaitu, memberikan jaminan yang kuat terhadap kreditor yang menjadi pemegang hak tanggungan dan hak tanggungan tetap mengikut objeknya dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*). Oleh karena itu, terhadap suatu hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan dan dikemudian hari dijadikan sebagai sengketa dipengadilan, pada dasarnya terhadap hak tanggungan tersebut tidak dapat diletakkan sita jaminan, karena kedudukan hak tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor pemegang hak tanggungan tersebut.

Selama adanya catatan dalam buku tanah dalam hal ini blokir sertifikat, maka menurut Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa:

1. Kepala kantor pertanahan wajib menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak apabila hak atas tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan menurut Pasal 45 ayat 1 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.; dan
2. PPAT dapat menolak membuat akta apabila obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan data yuridisnya dalam Pasal 39 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak ada diatur mengenai perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dalam hal

dilakukan pencatatan blokir dan sita pada sertifikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan. Seorang pemegang hak atas tanah yang sertifikatnya sedang dalam pencatatan blokir dan sita tidaklah memiliki perlindungan hukum karena sudah menjadi resiko atau akibat hukum apabila sertifikat tersebut sedang dalam keadaan diblokir guna melindungi hak atas tanah yang ditangguhkan sampai jelas siapa yang berhak atas tanah tersebut.

Dalam keadaan suatu hak atas tanah yang diindikasikan diperoleh berdasarkan hasil korupsi, Kantor Pertanahan tetap tidak dapat berperan aktif atau berinisiatif sepihak untuk melakukan pemblokiran sertifikat hak atas tanah tersebut. Kantor Pertanahan hanya menunggu permohonan, karena selama perolehan tanah dilakukan berdasarkan administrasi yang sesuai di mata Kantor Pertanahan maka hak atas tanah dianggap benar sebagai milik subjek tanah tersebut. Pemblokiran baru dapat dilakukan setelah pihak yang berwenang memeriksa dan membuat permohonan kepada Kantor Pertanahan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita Pasal 1 ayat (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.

Hak-hak subyek hukum atas suatu bidang tanah dengan alai bukti berupa suatu sertifikat harus dilindungi mengingat sertifikat hak atas tanah merupakan bukti tertulis yang dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang, oleh karenanya menurut Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUH Perdata merupakan bukti otentik yang

memiliki kekuatan pembuktian sempurna, dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan dengan tegas bahwa sertifikat merupakan Surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Berdasarkan SEMA No. 589/PAN.2/54/P09/SK.Perda tanggal 28 Desember 2009 menyatakan bahwa blokir tidak dapat dilaksanakan apabila sertifikat hak milik masih dibebani hak tanggungan, apabila pemblokiran hendak dilakukan maka sertifikat tersebut harus di roya terlebih dahulu. SEMA tersebut memperkuat bahwa proses blokir yang dilaksanakan tidak sah secara hukum.

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.

Selain melalui permohonan, pencatatan blokir dapat dilakukan oleh Kepala BPN atas:<sup>71</sup>

1. Perintah Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
2. Perintah Kepala Kantor Wilayah; dan
3. Pertimbangan dalam keadaan mendesak.

---

<sup>71</sup><http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5a6e858b613b3/perbedaan-pemblokiran-tanah-dengan-penyitaan-tanah>, diakses pada tanggal 25 Februari 2021 pukul 16.15 WIB

Dalam proses pemblokiran Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria tentang Tata Cara Blokir dan Sita mensyaratkan bahwa pemohon yang mengajukan pemblokiran yaitu pihak yang mempunyai hubungan hukum dalam hal ini yaitu pemilik tanah, baik perorangan maupun badan hukum. Berdasarkan hal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa permohonan pemblokiran sertifikat hak milik yang diajukan oleh debitur dalam hal ini pemilik tanah sebelumnya yang diajukan kepada BPN merupakan pemblokiran yang tidak sah secara hukum dan tidak dapat dilaksanakan karena kepemilikan sertifikat hak milik tersebut telah beralih kepada kreditor dengan adanya janji untuk memberikan jaminannya berupa Sertifikat Hak Milik tersebut kepada kreditor. Sementara itu, proses pemblokiran Sertifikat Hak Milik yang dilaksanakan oleh BPN juga tidak sah secara hukum karena untuk mengajukan pemblokiran harus disertai dengan adanya sertifikat asli untuk bukti kepemilikan.

### **C. Penanganan Kasus Pemblokiran Sertifikat Hak atas Tanah di Kabupaten Banjarnegara**

Pemblokiran yang tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita tidak hanya mengakibatkan kepastian hukum tidak terwujud, melainkan juga menimbulkan kerugian bagi pemilik sertipikat terblokir, baik kerugian materiil maupun inmateriil. Kerugian materiil meliputi kerugian yang nyata diderita dan tidak diperolehnya keuntungan, sedangkan kerugian inmateriil misalnya ketakutan, sakit, kehilangan kesenangan hidup. Blokir perkara berpotensi menimbulkan

kerugian finansial terhadap pemilik sertifikat terblokir. Akibat adanya blokir pemilik tidak dapat mengakses sertifikat tanah miliknya.

Menurut Pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) diatur bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut. Sesuai Pasal 1365, perbuatan melawan hukum atau “*onrechtmatige daad*” diartikan secara sempit, hanya mengenai perbuatan yang langsung melanggar suatu peraturan hukum. Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas sebagai berbuat tidak berbuat yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan kepatutan dalam masyarakat terhadap diri atau benda orang lain.<sup>72</sup>

Ketentuan blokir sertifikat dapat dilihat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, apabila tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan. Mengenai penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan 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 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Selain diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional

---

<sup>72</sup>Sianturi, P. T., 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju, hlm, 31.



3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah peraturan blokir diatur pula dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan 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 (selanjutnya disebut Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2017).

Catatan dalam buku tanah atau blokir sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah susun yang akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dapat hapus dengan sendirinya dalam jangka waktu atau apabila pihak yang meminta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 126 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas dapatlah diketahui bahwa hapusnya catatan dalam buku tanah dikarenakan jangka waktu yang telah ditetapkan yaitu 30 hari sejak tanggal pencatatan pemohon tidak menindaklanjutinya dengan gugatan ke Pengadilan atau kadaluarsa. Hapusnya catatan dapat pula dikarenakan dicabut atas

permintaan pemohon sebelum waktu tersebut berakhir yaitu sebelum 30 hari sejak tanggal pemblokiran.

Mengenai hapusnya catatan dalam buku tanah atau blokir sertipikat dengan sendirinya (kadaluarsa), maka dapat pula disebut catatan atau blokir hapus atau gugur demi hukum, artinya pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat dianggap tidak pernah terjadi. Konsekuensinya, Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan pihak yang berkepentingan atau kuasanya tidak boleh menolak melakukan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak apabila tanah yang bersangkutan bukan obyek sengketa di Pengadilan. PPAT pun dapat membuat akta peralihan atau pembebanan hak karena tanah tersebut tidak dalam sengketa di Pengadilan, tentunya setelah dinyatakan bahwa buku tanah bersih dari catatan oleh Kantor Pertanahan.

Sedangkan hapusnya catatan blokir atas permintaan pemohon sendiri atau kuasanya kepada Kepala Kantor Pertanahan dapat dilakukan sebelum jangka waktu 30 hari terlewati dan tidak dilanjutkan ke Pengadilan. Permintaan penghapusan catatan atau blokir harus dengan melampirkan bukti dalam bentuk akta perdamaian atau surat pernyataan dari pihak yang akan bersengketa. Konsekuensinya juga sama dengan hapusnya catatan dengan sendirinya (kadaluarsa) atau hapus/gugur demi hukum, yaitu tetap bisa dilakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak oleh Kantor Pertanahan serta pembuatan akta peralihan atau pembebanan hak oleh PPAT.

Dalam prosesnya penghapusan blokir harus dilakukan oleh atau orang yang memblokir. Jika blokir dilakukan oleh instansi tertentu dengan surat resmi maka penghapusan blokirpun dengan surat resmi. Jika blokir dilakukan oleh orang pribadi

maka pengangkatan blokir juga dilakukan oleh orang tersebut dengan menjelaskan alasan permohonan penghapusan blokir tersebut.

Catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum, dapat hapus apabila jangka waktu blokir berakhir dan tidak diperpanjang oleh pihak yang memohon pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum jangka waktu berakhir, Kepala Kantor menghapus blokir sebelum jangka waktunya berakhir, Kepala Kantor menghapus blokir sebelum jangka waktunya berakhir, atau ada perintah pengadilan berupa putusan atau penetapan.

Bila 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 kasus pidana yang sedang dalam penyidikan dan penuntutan telah dihentikan; atau penyidik mengajukan penghapusan catatan blokir. Permohonan penghapusan catatan blokir disampaikan secara langsung tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Penghapusan blokir dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk pada Buku Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan. Penghapusan blokir paling kurang memuat keterangan mengemnai waktu (jam, menit dan detik) dan tanggal pencatatan, subyek yang mengajukan permohonan, alasan penghapusan.

Ketentuan pencatatan blokir pada buku tanah dan surat ukur serta pengesahannya mutatis mutandis (dengan perubahan-perubahan yang diperlukan atau penting) dengan ketentuan penghapusan blokir. penghapusan catatan blokir

diberitahukan secara tertulis melalui surat resmi kepada pemohon blokir dan/atau pihak pihak yang bersangkutan secara patut.

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam hal dilakukan penyitaan atau blokir terhadap sertipikat hak atas tanah. Pembeli yang beritikad baik di dalam melakukan Jual Beli terhadap apapun, apabila telah memenuhi syarat materiil dan syarat formal pada saat melakukan peralihan Jual Beli tanah maka terhadap Perbuatan Hukum Jual Beli tersebut, ia selalu mendapat Perlindungan Hukum karena dianggap telah memenuhi syarat Jual Beli, disebabkan karena telah melalui prosedur Jual Beli yang sah.

Dari uraian diatas, kasus pemblokiran yang dilanjutkan dengan sita jaminan tersebut, dapat dikemukakan beberapa hal antara lain:

- 1) Bahwa pencatatan sita yang diterima oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarnegara atas perintah status quo dari hakim yang dimohonkan oleh (Suharman) selaku pihak Investor. Pada saat dilakukan pencatatan sita karena putusan atau penetapan sita jaminan oleh pengadilan, maka Kantor Pertanahan tunduk kepada putusan pengadilan. Dalam hal ini Kantor Pertanahan bersifat Pasif karena hanya menunggu perintah status quo dari majelis hakim.
- 2) Bahwa atas tindakan pembuatan catatan sita pada buku tanah, pemilik tanah/pembeli yang beritikad baik merasa dirugikan karena perbuatan peralihan hak dan pembebanan Hak Tanggungan sudah pasti tidak bisa dilakukan pemilik.

Sesuai dengan isi ketentuan Kitab Undang-undang Hukum perdata:

Pasal 1338: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pasal 1340: suatu perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya dan suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga.

- 3) Dalam hal dilakukannya pencatatan blokir dan sita pada sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan, sehingga sampai sekarang pembeli yang beritikad baik selalu menjadi korban, seperti kasus diatas bahwa tindakan pencatatan atau pemblokiran yang dilakukan pemohon tidak tepat karena pada saat pencatatan atau pemblokiran, sertipikat tersebut sudah bukan atas nama pihak yang dimaksud. Pihak yang meminta dicatat atau pemblokir dapat menyelesaikan permasalahannya dengan pihak pertama baik secara musyawarah maupun secara hukum (gugatan) tanpa merugikan pihak lain.

Bahwa Pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah sebagai amanat dari pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dengan tujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Sesuai dengan pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jaminan kepastian hukum tersebut meliputi jaminan mengenai subjek, objek dan hubungan antara subjek dan objek.

- 4) Bahwa berdasarkan yurisprudensi mengenai perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik yaitu:

Yurisprudensi MA tanggal 26 Desember 1958, Nomor 251K/Sip/1958, menegaskan bahwa: Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah. Berdasarkan Yurisprudensi tersebut maka pembeli beritikad baik harus diberikan

perlindungan hukum. Seharusnya Hakim tidak melakukan peletakan sita terhadap tanah milik pembeli yang beritikad baik.

- 5) Hak atas tanah yang diletakan catatan blokir dan sita tidak dapat dilakukan peralihan kepada pihak lain dan tidak dapat dilakukan pembebanan hak atas tanah.
- 6) Bahwa mengenai persyaratan dan prosedur pelaksanaan pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat telah diatur dalam Pasal 126 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) Di Lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota jo peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Tetapi peraturan tersebut mengenai persyaratan dan prosedur pelaksanaan pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat belum diatur secara lengkap dan tidak adanya peraturan mengenai perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik dalam hal dilakukannya blokir dan sita pada buku tanah. Sehingga sering terjadi pencatatan sita dilakukan pemohon tidak tepat karena pada saat pencatatan atau pemblokiran, sertipikat tersebut sudah bukan atas nama yang dimaksud. Seharusnya Pihak yang meminta dicatat atau pemblokir dapat menyelesaikan permasalahannya dengan pihak pertama baik secara musyawarah maupun secara hukum (gugatan) tanpa merugikan pihak lain.

- 7) Bahwa untuk mencapai pelayanan umum yang baik perlu didukung dengan berbagai faktor salah satunya sumber daya manusia (pegawai) yang berkualitas dan profesional. Penempatan pegawai yang kurang mengerti bidang tugasnya merupakan kekeliruan pejabat administrasi negara khususnya Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan dalam mengkoordinir bawahannya. Kekeliruan dalam penerimaan pendaftaran pencatatan atau pemblokiran tidak dapat ditimpakan sepenuhnya terhadap pegawai yang bersangkutan, tetapi atasan ikut bertanggung jawab atas kekeliruan tersebut.
- 8) Perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik, apabila telah memenuhi syarat materiil dan syarat formal pada saat melakukan peralihan jual beli tanah maka terhadap perbuatan hukum jual beli tersebut, ia selalu mendapat perlindungan hukum karena dianggap telah memenuhi syarat sahnya jual beli.

#### **D. Kendala dan Penyelesaian Pemegang Hak Atas Tanah dalam Hal Adanya Pelaksanaan Pencatatan Blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara**

Kendala pemegang hak atas tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan blokir oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara diantaranya:<sup>73</sup>

1. Pemahaman atau ketidaktahuan masyarakat yang akan melakukan transaksi jual beli bahwa Sertifikat yang dipegang atau dimiliki pemilik belum tentu sama dengan Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan, hal tersebut terjadi karena adanya pencatatan oleh pihak lain seperti Sita, Blokir dan permintaan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah untuk keperluan lelang, anggapan proses yang

---

<sup>73</sup>Wawancara dengan Dajah Muhammad Hidajat, selaku Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, pada tanggal 22 Februari 2021

berbelit-belit dan biaya yang mahal, pemohon yang kesulitan dalam melengkapi berkas yang harus dipenuhi menjadikan permohonan Pengecekan yang dilakukan oleh perorangan lebih sedikit.

2. Dokumen berkas permohonan tidak lengkap baik Pengisian formulir berkas permohonan baik nama, tempat tanggal lahir, nomor KTP, alamat dan keperluan melakukan pengecekan serta data identitas diri berupa fotocopy KTP yang tidak berlaku lagi dan belum ada Legalisasi.

Penyelesaian pemegang hak atas tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara:

- a. Penyuluhan hukum pertanahan tentang pentingnya pengecekan Sertifikat, biaya yang murah sesuai Peraturan Pemerintah 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) dan jangka waktu yang hanya satu hari bisa ditunggu, yang rutin dilakukan setiap bulan sekali di Kantor Kecamatan atau Kelurahan dilakukan oleh Seksi Sengketa dan Konflik Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara;
- b. Legalisasi oleh Petugas Loker Pelayanan terhadap KTP atau KK yang dibawa pemohon sepanjang bisa menunjukkan aslinya sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 serta pendelegasian kewenangan;
- c. Terhadap pemasalahan yang ada masalah hukum diberikan solusi:
  - Apabila Sertifikat tidak di Keluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan disarankan untuk melakukan musyawarah mufakat, apabila tidak tercapai lewat jalur hukum baik pidana maupun perdata;



- Apabila ada Blokir baik dari pihak perorangan, instansi atau penegak hukum Kepolisian, Pengadilan, Kejaksaan, KPK, disarankan untuk mencabut blokirnya untuk blokir dari Penegak Hukum Kepolisian, Pengadilan, Kejaksaan, KPK dimintakan atau mengajukan permohonan ke intitusi tersebut untuk mencabut blokirnya apabila perkaranya telah selesai, sedang blokir perorangan dengan dasar gugatan pengadilan dibuktikan dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan bukti keterangan dari pengadilan bahwa perkara telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - Apabila ada Sita, pemohon disarankan untuk meminta pengangkatan sita dari jurusita apabila permasalahan / perkara telah selesai; dan
  - Apabila ada Surat Keterangan Pendaftaran Tanah untuk keperluan Lelang, pemohon disarankan untuk meminta surat keterangan pembatalan lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang;
- d. Pelayanan LARASITA (Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah) LARASITA merupakan layanan pertanahan bergerak (*mobile and service*) yang bersifat pro aktif atau "jemput bola" ke tengah-tengah masyarakat. Sebagai sebuah kebijakan inovatif, kelahiran LARASITA dilandasi keinginan pemenuhan rasa keadilan yang diperlukan, diharapkan dan dipikirkan oleh masyarakat, serta adanya kesadaran bahwa tugas-tugas berat itu tidak akan bisa diselesaikan hanya dari balik meja kantor tanpa membuka diri terhadap interaksi masyarakat yang kesejahteraannya menjadi tujuan utama pengelolaan pertanahan;
- e. Pelayanan Sabtu dan Minggu. Pelaksanaan Pelayanan Pertanahan Hari Sabtu dan Minggu bertujuan untuk memberi kemudahan kepada warga masyarakat yang memiliki keterbatasan waktu, sehingga tidak dapat mengurus pelayanan

pertanahan pada hari kerja. Bagi pegawai kantor pertanahan yang bertugas pada hari Sabtu dan Minggu, akan diberikan hari libur pengganti dihari kerja. Dengan demikian hak libur pegawai tidak dikurangi meskipun kegiatan pelayanan dilakukan tujuh hari seminggu; dan

- f. Pelayanan PERMATA (Pelayanan Mandiri Akta Tanah) Layanan online Permata merupakan terobosan pelayanan pertanahan yang memberikan kemudahan terkait dengan pendaftaran akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT) baik pelayanan Pengecekan maupaun pendaftaran akta. Dengan Permata PPAT atau pengguna layanan secara langsung dapat mengaplikasikan berdasarkan user ID masing-masing.

Pendaftaran Tanah di Indonesia dilaksanakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan Pendaftaran Tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang meliputi: pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat. Kegiatan Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), dimana pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan (Kantor Pertanahan).<sup>74</sup>

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015, Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan

---

<sup>74</sup>Ghazali, Kurniawan, 2013, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Kata Pena, hlm. 65

Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan.

Badan Pertanahan Nasional dibagi tiga berdasarkan wilayah, yaitu:

1. Di Tingkat Pusat (Ibu Kota Republik Indonesia) dibentuk BadanPertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI);
2. Di Tingkat Provinsi dibentuk Kantor Wilayah Badan PertanahanNasional Provinsi (Kanwil BPN Provinsi); dan
3. Di Tingkat Kabupaten/Kota dibentuk Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (kantah Kabupaten/Kota).

Dalam melakukan Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Perundang-undangan yang bersangkutan. Menurut penjelasan di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Kemudian dalam menyelenggarakan tugas tersebut berdasarkan Pasal 53 Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi:

1. penyusunan rencana, program, dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan;

2. pelayanan, perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan;
3. pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah;
4. pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu;
5. pengusulan dan pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah;
6. pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
7. penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan;
8. pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah;
9. pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS);
10. pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta;
11. pengkoordinasian penelitian dan pengembangan;
12. pengkoordinasian pengembangan sumber daya manusia pertanahan; dan
13. pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah provinsi. Tugas Kantor Pertanahan Kota adalah melakukan Pendaftaran Hak atas Tanah dan pemeliharaan daftar umum Pendaftaran Tanah, salah satunya melaksanakan pemblokiran sertifikat atas permohonan pihak yang berkepentingan.<sup>75</sup>

---

<sup>75</sup>Wawancara dengan Dajah Mohammad Hidajat, selaku Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, pada tanggal 09 Februari 2021

Dalam proses pendaftaran Kepemilikan Hak atas Tanah, BPN telah menentukan sistem pelayanan/ mekanisme pendaftaran pada Kantor Pertanahan, tujuannya agar proses pendaftaran itu dapat lebih efektif dan efisien. Sebagai pelaksanaan dari Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1998 Tanggal 20 Juli 1998, BPN memberlakukan sistem loket. Yaitu, yang terdiri dari:

- 1) Loket I Informasi Pelayanan Loket I memberikan informasi, arahan serta gambaran tentang bentuk layanan Kantor Pertanahan terhadap publik. Pada loket ini, pemohon/pendaftar dapat mengakses informasi tentang Tata Usaha Layanan Kantor Pertanahan, perihal Hukum dan Hak atas Tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah, pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah maupun pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat. Untuk permohonan resmi, pemohon atau pendaftar sebaiknya mengajukan permohonan tertulis, dengan mencantumkan dan/atau melampirkan identitas pemohon. Termasuk melengkapi jenis informasi yang ingin diketahui dan mencantumkan pula peruntukan informasi yang dimintakan tersebut;
- 2) Loket II: Penyerahan Dokumen Permohonan. Pemohon / pendaftar dapat mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah melalui loket ini. Biasanya, Kantor Pertanahan telah menyediakan blanko/formulir pendaftaran tanah, yang pada pokoknya berisi tentang permohonan layanan yang dimintakan oleh pemohon. Penerimaan permohonan pendaftaran kepemilikan hak atas tanah, oleh petugas Loket II akan ditindaklanjuti dengan pemeriksaan kelengkapan berkas. Apabila berkas dinilai tidak lengkap, maka akan dikembalikan kepada pemohon/pendaftar, untuk selanjutnya dilengkapi. Dan apabila dinilai berkas permohonan

sudah lengkap, maka petugas Loker II akan menerbitkan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD), lalu memberikan rincian biaya yang harus dibayarkan oleh pemohon/pendaftar atau Surat Perintah Setor (SPS). Penerimaan permohonan pendaftaran Kepemilikan Hak atas Tanah, oleh petugas Loker II akan ditindak lanjuti dengan pemeriksaan kelengkapan berkas. Apabila berkas dinilai tidak lengkap, maka akan dikembalikan kepada pemohon/ pendaftar, untuk selanjutnya dilengkapi. Dan apabila dinilai berkas permohonan sudah lengkap, maka petugas Loker II akan menerbitkan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD), lalu memberikan rincian biaya yang harus dibayarkan oleh pemohon/ pendaftar atau Surat Perintah Setor (SPS);

- 3) Loker III: Penyerahan Biaya/ Pembayaran Setelah menerima STTD dan perincian biaya yang harus dibayar, maka selanjutnya pemohon/ pendaftar dapat melakukan pembayaran pada Loker III. Petugas Loker III, setelah menerima pembayaran dari pemohon/ pendaftar akan menerbitkan Tanda Bukti Pendaftaran dan Pembayaran, yang nantinya akan dipergunakan untuk mengambil sertifikat bukti kepemilikan tanah yang didaftarkan; dan
- 4) Loker IV: Penyerahan Produk Setelah menerima Tanda Bukti Pendaftaran dan Pembayaran, pemohon/ pendaftar menunggu proses Pendaftaran Tanah, yang biasanya diawali dengan pengukuran, pemetaan serta pembukuan data fisik tanah. Selanjutnya, data fisik dan yuridis tanah tersebut akan dijadikan sebagai dasar Pendaftaran Hak atas Tanah, serta Peralihan Hak-hak atas Tanah yang didaftarkan.<sup>76</sup>

---

<sup>76</sup>Yulian Isnur, Eko, 2009, *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, hlm. 28-30

Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar Pemegang Hak atas Tanah dapat dengan mudah membuktikan haknya, oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Namun apabila ada pihak yang merasa berhak terhadap tanah tersebut dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan.<sup>77</sup> Apabila dengan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai Kekuatan Hukum tetap, penggugat dinyatakan yang berhak atau dimenangkan atas tanah yang disengketakan, maka dapat dimohonkan Pembatalan Sertifikat pada Kantor Pertanahan. Selama proses Persidangan di Pengadilan sebaiknya pihak yang berkepentingan seperti Penggugat dan/ atau Pengadilan meminta untuk dilakukan pencatatan atau pemblokiran dalam buku tanah. Pencatatan dilakukan terhadap Sertifikat Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tanahnya menjadi objek gugatan di Pengadilan pada Kantor Pertanahan setempat.

Pelaksanaan pemblokiran sertifikat merupakan salah satu tugas dan fungsi dari Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah yang prosesnya dilakukan oleh bagian Sub Seksi Pendaftaran Hak. Tugas dan Fungsi dari Sub Seksi Pendaftaran Hak yaitu menyiapkan pelaksanaan Pendaftaran Hak atas Tanah, pengakuan dan penegasan konversi hak-hak lain, hak milik atas satuan rumah susun, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, data yuridis lainnya, data fisik bidang tanah, data komputerisasi pelayanan pertanahan serta memelihara daftar buku tanah, daftar nama, daftar hak atas tanah dan warkah serta daftar lainnya dibidang pendaftaran tanah.<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup>Wawancara dengan Suharyanto, selaku Kepala Subseksi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, pada tanggal 19 Februari 2021

<sup>78</sup>Wawancara dengan Dajah Mohammad Hidajat, selaku Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, pada tanggal 22 Februari 2021

Berdasarkan Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mempunyai tugas mengkoordinasikan, dan melaksanakan penyusunan program, pemberian perijinan, pengaturan tanah pemerintah, pembinaan, pengaturan, dan penetapan Hak Tanah, pembinaan Pendaftaran Hak atas Tanah, dan komputerisasi pelayanan. Menurut Pasal 14 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dalam menyelenggarakan tugas tersebut Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mempunyai fungsi:

1. Pelaksanaan kebijakan teknis pengaturan dan penetapan hak tanah;
2. Penetapan hak tanah, perairan, ruang atas tanah, dan ruang bawah tanah, yang meliputi pemberian, perpanjangan, dan pembaharuan hak tanah;
3. Pembinaan dan pengendalian proses serta pelaksanaan kewenangan pemberian hak atas tanah;
4. Pengelolaan administrasi tanah-tanah instansi pemerintah, tukar-menukar, dan penaksiran tanah, dan mengadministrasikan atas tanah yang dikuasai dan/ atau milik negara, daerah bekerjasama dengan Pemerintah Daerah;
5. Pemberian rekomendasi dan perijinan hak tanah bekas milik Belanda dan bekas tanah asing lainnya dalam rangka penetapan hak dan hak pengelolaan;
6. Penyusunan telaahan permasalahan dalam rangka penyelesaian penetapan hak dan hak pengelolaan;
7. Pendataan tanah bekas tanah hak dan penyajian informasi hak-hak tanah;



8. Pengaturan sewa tanah untuk bangunan, dan hak-hak lain yang berkaitan dengan tanah;
9. Pemberian izin pengalihan dan pelepasan hak tanah tertentu;
10. Pembinaan teknis hak-hak tanah;
11. Pembinaan pendaftaran hak dan komputerisasi pelayanan pertanahan;
12. Pembinaan penegasan dan pengakuan hak atas tanah bekas hak Indonesia; dan
13. Pembinaan peralihan dan pembebanan hak atas tanah serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Untuk menjalankan proses pencatatan pemblokir sertifikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, prosedur dilakukan sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SPOPP) dimana dijelaskan bahwa<sup>79</sup>:

7. Persyaratan Pemblokiran:
  - a. Formulir permohonan yang sudah diisi dengan disertai alasan pemblokiran dan/atau salinan surat gugatan dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
  - b. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
  - c. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
  - d. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum; dan

---

<sup>79</sup>Wawancara dengan Dajah Muhammad Hidajat, selaku Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, pada tanggal 22 Februari 2021

- e. Dokumen pendukung pemblokiran (permintaan Peradilan dan/atau permintaan aparat penegak hukum, perorangan atau badan hukum yang menunjukkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat asli dan/atau bukti kepemilikan lainnya).
8. Biaya Sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
9. Formulir permohonan memuat:
  - a. Identitas diri;
  - b. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon serta; dan
  - c. Alasan pemblokiran.

Pemblokiran sertifikat dilakukan oleh seorang pemohon dengan mengajukan permohonan yang diserahkan pada loket Pelayanan, setelah itu dokumen permohonan diserahkan kepada Loket II untuk diteliti kelengkapan fisiknya. Apabila dokumen yang diserahkan lengkap maka petugas loket akan memberikan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan membuat Surat Perintah Setor (SPS) untuk Pemohon. Jika tidak lengkap dokumen akan diserahkan kembali pada pemohon. Setelah menerima STTD dan SPS pemohon melakukan pembayaran pada Loket III dan untuk selanjutnya dilakukan pemeriksaan kembali dan pencatatan pemblokiran oleh Petugas Pelaksana Sub Seksi Pendaftaran Hak. Setelah dilakukan pencatatan pemblokiran, dokumen tersebut diserahkan kepada pemohon melalui Loket IV.<sup>80</sup>

Ketentuan yang diatur dalam Pasal 126 PMA/KBPN 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah

---

<sup>80</sup> Wawancara dengan Dajah Muhammad Hidajat, selaku Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, pada tanggal 22 Februari 2021

bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan. Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir. Jika waktu berakhir tanpa ada tindak lanjut, dan dikemudian hari pemohon yang sama ingin mengajukan permohonan lagi dengan alasan yang sama pula, maka dari pihak Kantor Pertanahan akan menolak permohonan tersebut, kecuali permohonan disertai dengan bukti keterangan bahwa objek tanah tersebut telah di sengketa dan dicatat Perkaranya di Pengadilan.

Berdasarkan ketentuan tersebut, penulis ketahui bahwa pencatatan dalam buku tanah dilakukan karena terdapat suatu Hak atas Tanah yang akan dijadikan sebagai objek gugatan di Pengadilan. Sebagai bukti bahwa suatu Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan atau telah dijadikan objek gugatan adalah adanya salinan surat gugatan dari pemohon pencatatan. Permohonan pencatatan tersebut dimaksudkan untuk mencegah terjadinya mutasi atau Peralihan Hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sehingga segala bentuk perubahan dapat dihentikan sementara untuk kelancaran penyelesaian sengketa.

Pencatatan atau pemblokiran sertifikat yang dilakukan oleh Hakim Pengadilan dilakukan karena adanya Penetapan Sita Jaminan atas objek sengketa. Berikut adalah Prosedur pemblokiran sertifikat berdasarkan Penetapan Sita Jaminan.<sup>81</sup>

---

<sup>81</sup>Wawancara dengan Warsuti selaku Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Kabupaten Banjarnegara, pada tanggal 26 Februari 2021

1. Panitera Muda Perdata meneliti kelengkapan berkas dan menghitung panjar biaya setelah menerima salinan Penetapan Sita Jaminan dari Majelis Hakim;
2. Kepanitraan Perdata mempersiapkan penunjukan Jurusita untuk melaksanakan sita jaminan dan didampingi oleh dua orang saksi;
3. Membuat Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan dan melaporkannya ke kelurahan setempat;
4. Jurusita kembali ke Kantor Pengadilan untuk pencatatan atau pendaftaran pada buku register penyitaan; dan
5. Jurusita melakukan pendaftaran sita jaminan ke Kantor Pertanahan.

Blokir yang berdasarkan permohonan pihak yang merasa berkepentingan, namun kepentingannya tersebut terganggu dicatat dalam Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota wilayah administrasi pertanahan setempat dan akan hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali diikuti dengan Putusan Sita Jaminan dan berita acara eksekusi permohonan blokir. Pencatatan Sita Jaminan dapat juga dilakukan Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan dari Kantor Kejaksaan, Kantor Kepolisian, atau Kantor Lelang.

Berdasarkan Permen Agraria No. 3 Tahun 1997, alasan pencatatan atau pemblokiran itu ada tiga hal. Pertama, karena adanya putusan pengadilan atau penetapan hakim/ketua pengadilan. Kedua, karena adanya salinan surat gugatan. Ketiga, karena adanya salinan resmi surat penyitaan yang dikeluarkan penyidik yang berwenang. Dari ketiga hal tersebut, pencatatan blokir bersumber atau berdasarkan permintaan dari pengadilan, pemohon perorangan/badan hukum, dan permintaan penegak hukum.<sup>82</sup>

---

<sup>82</sup>Sumardjono, Maria S.W., 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas, hlm. 23

Catatan sita di buku tanah dan daftar umum lainnya dalam perkara perdata maupun pidana hanya dapat dibatalkan atau diangkat sita setelah perkaranya dihentikan atau perkaranya sudah diputuskan hakim dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dibuktikan dengan surat perintah angkat sita sesuai dengan salinan resmi berita acara eksekusi panitera pengadilan bersangkutan.

Berdasarkan penelitian di lapangan serta analisis yuridis berdasarkan peraturan perundang-undangan, faktor-faktor yang menyebabkan suatu hak atas tanah dapat diblokir sertifikatnya yaitu:

1. Adanya gugatan ke Pengadilan oleh pihak yang bersangkutan;
2. Pemblokiran oleh hakim karena adanya sita jaminan;
3. Sertifikat hak atas tanah hilang yang dimohon oleh pemilik sertifikat berdasarkan surat keterangan hilang dari kantor kepolisian; dan
4. Berdasarkan permohonan kantor Kejaksaan, Kantor Kepolisian, dan Kantor Lelang.

Secara umum faktor-faktor penyebab pemblokiran sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara adalah karena hak atas tanah menjadi sengketa dan disita Pengadilan atau sengketa di luar pengadilan, Hak atas Tanah disita oleh PUPN/KPKNL dalam kaitan pelunasan piutang negara, sehingga dimohonkan para pihak kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk dilakukan pemblokiran. Akibat hukum terhadap pemilik sertifikat atas pemblokiran Sertifikat Hak atas Tanah di Kantor Pertanahan adalah tanah tersebut untuk sementara tidak dapat dilakukan perbuatan hukum dan juga Kantor Pertanahan berkewenangan menolak pendaftaran Peralihan dan Balik Nama atas Hak atas Tanah tersebut. Jadi

Peralihan Hak dan Pendaftaran (balik nama) hanya dapat dilakukan setelah blokir dicabut.

Kendala dan Penyelesaian Pemegang Hak Atas Tanah dalam Hal Adanya Pelaksanaan Pencatatan Blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara dalam pemblokiran sertifikat atas tanah adalah tidak adanya kewenangan untuk melakukan pemeriksaan dan penelitian data yuridis secara materil atas permohonan pemblokiran yang diajukan para pihak. Apabila pihak yang nama tertera sebagai pemilik hak atas tanah yang diblokir keberatan dengan pemblokiran, maka keberatan tersebut harus melalui gugatan ke Pengadilan.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan dari pembahasan tersebut mengenai pemblokiran Sertifikat Hak atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, maka peneliti dapat menarik simpulan berdasarkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Alasan Sertifikat pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan. Hak atas tanah dilakukan pemblokiran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, Prosedur permohonan pencatatan blokir sebelumnya diatur dalam Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010. Pada Lampiran III namun tidak dijelaskan secara rinci seperti tidak diatur mengenai dilakukan pengkajian sebelum pencatatan blokir dilakukan padahal pengkajian ini perlu dilakukan agar kantor pertanahan tidak menerima blokir yang tidak seharusnya dapat dimohonkan blokir. Pencatatan Blokir dalam Pasal 1 butir (1) Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 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 atas tanah tersebut.
2. Perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat hak atas tanah dalam hal adanya pemblokiran Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara. Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali, dapat ditemukan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

(UUD NRI 1945), untuk itu setiap produk yang dihasilkan oleh legislatif harus senantiasa mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua orang, bahkan harus mampu menangkap aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang berkembang di masyarakat.

3. Penanganan Kasus Pemblokiran Sertifikat Hak atas Tanah di Kabupaten Banjarnegara, Apabila ada Blokir baik dari pihak perorangan, instansi atau penegak hukum Kepolisian, Pengadilan, Kejaksaan, KPK, disarankan untuk mencabut blokirnya untuk blokir dari Penegak Hukum Kepolisian, Pengadilan, Kejaksaan, KPK dimintakan atau mengajukan permohonan ke intitusi tersebut untuk mencabut blokirnya apabila perkaranya telah selesai, sedang blokir perorangan dengan dasar gugatan pengadilan dibuktikan dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan bukti keterangan dari pengadilan bahwa perkara telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
4. Kendala Pemegang Hak atas Tanah dalam hal adanya pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara patut melindungi pemegang Sertifikat Hak atas Tanah karena adanya iktikad baik pemegangnya dan adanya keputusan negara menerbitkan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah yang tidak patut dibatalkan negara tanpa santunan, untuk itu perlu adanya aturan hukum administrasi negara dan pelaksanaannya yang sah, benar dan tepat sehingga Perlindungan Hukum patut diberikan kepada pemegang Sertifikat Hak atas Tanah. karena hak atas tanah menjadi sengketa dan disita Pengadilan atau sengketa di luar pengadilan, Hak atas Tanah disita oleh PUPN/KPKNL dalam kaitan pelunasan piutang negara, sehingga dimohonkan para pihak kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk dilakukan pemblokiran. Akibat hukum terhadap pemilik



sertifikat atas pemblokiran Sertifikat Hak atas Tanah di Kantor Pertanahan adalah tanah tersebut untuk sementara tidak dapat dilakukan perbuatan hukum dan juga Kantor Pertanahan berkewenangan menolak pendaftaran Peralihan dan Balik Nama atas Hak atas Tanah tersebut. Jadi Peralihan Hak dan Pendaftaran (balik nama) hanya dapat dilakukan setelah blokir dicabut.

## **B. Saran**

1. Bagi masyarakat, perlunya kesadaran hukum akan pemblokiran sertifikat hak milik atas tanah guna mencegah terjadinya permasalahan pertanahan di Kabupaten Banjarnegara dan memberikan jaminan Kepastian Hukum dalam Kegiatan Adminstrasi Pertanahan serta untuk kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara seharusnya dilakukan pengkajian terlebih dahulu sebelum terjadi pemblokiran, supaya tidak terjadi kesalahan dalam melaksanakan pemblokiran Hak Atas Tanah.
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. Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara dalam melakukan pelayanan umum dibidang Pendaftaran Tanah khususnya pelaksanaan pencatatan blokir dan sita dalam buku tanah harus lebih professional agar para pihak tidak dirugikan dan menghilangkan unsur kepentingan baik untuk diri sendiri maupun para pihak dalam pelaksanaan pencatatan blokir dan sita.

4. Kantor pertanahan jika sudah lewat 30 hari pemblokiran, maka harus segera mencabut pemblokiran karena sudah ada dasar hukumnya supaya tidak merugikan pihak pembeli beritikad baik.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Cholid dan Achmadi, Abu, 2007, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta
- Ghazali, Kurniawan, 2013, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Kata Pena, Jakarta.
- Hafidhuddin, Didin, 2006, *Agar Layar Tetap Berkembang: Upaya Menyelamatkan Umat*, Gema Insani Press, Jakarta
- Harahap, M., 2007, *Hukum Acara Perdata*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, jilid 1, Hukum Tanah Nasional*, Cetakan ke Duabelas, Djambatan, Jakarta
- Hidayat, Nuim., Quthb, Sayyid, 2005, *Biografi dan Kejernihan Pemikirannya*, Gema Insani Press, Jakarta
- Joko Subagyo. J, 2006, *Metode penelitian Dalam Teoridan Praktek*, Cetakan Kelima, Rineka Cipta, Jakarta
- Jujun, S. Suriasumantri, 2007, *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, Pusataka Sinar Harapan, Jakarta
- Lubis, Yamin dan Lubis, Rahim, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung
- M. Hadjon, Philipus, 1987, *Perlindungan Rakyat Bagi Rakyat di Indonesia (sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, PT. Bina Ilmu, Surabaya
- Mahmud Marzuki, Peter, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor DiIndonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Parlindungan. AP, 1988, *Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*, Alumni, Bandung
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2002, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta

- Rahardjo, Satjipto, 1983, *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Alumni, Bandung.
- Rahardjo, Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Rasjidi, Lili dan Arief Sidharta, B., 1994, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung
- Remy Sjahdeini, Sutan, 2009, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*: PT. Pustaka Utama Graffiti, Jakarta
- S.W. Sumardjono, Maria, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta.
- Setiono, 2004. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta
- Sianturi, P. T., 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Mandar Maju, Bandung.
- Soekanto, Soerjono, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ke-3, UI Press, Jakarta
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri, 1985, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Press, Jakarta
- Soekanto, Soerjono, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soetrisno, Loekman, 1995, *Menuju Masyarakat Partisipatif*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta.
- Sumardjono, Maria, didalam Silviana, Ana, 2012, *Teori Dan Praktek Pendaftaran Tanah*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang
- Supriadi, 2008, *Hukum Agraria*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.
- Waluyo, Bambang, 1991, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta
- Yulian Isnur, Eko, *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUDNRI)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

(UUPA)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SPOPP)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

### **C. Karya Ilmiah (Jurnal)**

Chintya, Agnisya Putri, Farris Nur Sanjaya, Gunarto. (2018). "Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah". *Jurnal Akta*, Vol. 5 No. 1.

Huurin In, Naila, (2019). "Implementasi Blokir Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kantor Bpn Kota Surabaya". *Simposium Hukum Indonesia*, Volume 1 Nomor 1.

Isnaini, Moch., (2000). Benda Terdaftar Dalam Konstelasi Hukum Indonesia, *Jurnal Hukum*, Nomor 13 Volume 7 Tanggal 7 April.

Sihaloho, R. (2019). "Pelaksanaan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Aspek Kepastian Hukum", *Notarius*, Vol. 12 No. 2.

#### **D. Media Elektronik**

Aristoteles, *didalam Teori atau Konsep Keadilan Menurut Aristoteles*, <http://www.siswamaster.com/2016/01/teori-keadilan-menurut-aristoteles-dan-contoh.html>, diakses pada tanggal 26 Januari 2021

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5a6e858b613b3/perbedaan-pemblokiran-tanah-dengan-penyitaan-tanah>, diakses pada tanggal 26 Januari 2021

<http://raypratama.blogspot.co.id/2015/04/teori-perlindungan-hukum.html>.

<http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>

Muhammad Gufron, *Tata Cara Blokir dan Sita*, <https://www.hukumproperti.com/pertanahan/tata-cara-blokir-dan-sita/>, diakses pada tanggal 26 Januari 2021

No name, *Tujuan Hukum Menurut Gustav Radbruch*, <https://bolmerhutasoit.wordpress.com/2011/10/07/artikel-politik-hukum-tujuan-hukum-menurut-gustav-radbruch/>

Sakhiyatu Sova, *Tiga Nilai Dasar Hukum Menurut Gustav Radbruch*, <http://www.scribd.com/doc/170579596/Tiga-Nilai-Dasar-Hukum-Menurut-Gustav-Radbruch#scribd>

