

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Badan Pertanahan Nasional dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. Badan Pertanahan Nasional diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015. Pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo fungsi dan tugas dari organisasi Badan Pertanahan Nasional dan Direktorat Jenderal Tata Ruang Kementerian Pekerjaan Umum digabung dalam satu lembaga kementerian yang bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Atas perubahan ini sejak 27 Juli 2016 Jabatan Kepala Badan Pertanahan Nasional dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang yaitu Sofyan Djalil.

Tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, meliputi: pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tertentu, pemberian surat-surat bukti, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat . Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar,

kepastian subjek hak, dan kepastian objek haknya. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

Pelaksanaannya walaupun pendaftaran tanah sudah dilakukan, namun masih terjadinya sengketa-sengketa hak-hak atas tanah di tengah-tengah masyarakat. Meskipun telah mendapat pengakuan dalam UUPA, sertipikat belum menjamin kepastian hukum pemiliknya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang di mana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat secara keperdataan ke Pengadilan Umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang mengakibatkan terjadinya pemblokiran sertipikat hak atas tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan sampai adanya putusan pengadilan.

Permohonan pemblokiran terhadap sertipikat hak atas tanah tersebut dapat dilakukan pihak pengadilan karena adanya gugatan, di antaranya karena terjadinya sertipikat ganda, hutang piutang atau karena pailit, seperti yang terjadi di berbagai daerah, yaitu kasus pemblokiran terhadap aset PT. Ibist Consult (dalam pailit) yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Bandung terhadap tanah dan bangunan yang terletak di jalan Gegerkalong Hilir No.234 Kelurahan Gegerkalong, Kecamatan Sukasari Wilayah Boronegara, Kota Bandung¹. Kemudian juga yang terjadi di Kantor Pertanahan Surabaya, yang dialami oleh masyarakat pemilik tanah lontar di Surabaya yang berusaha memperjuangkan tanahnya yang telah bersertipikat Surat Hak Milik tetapi telah dimohonkan blokir oleh pihak PT. Pilar Mutiara Pratama (PT. PMP) pada Kantor

¹ "Tiga Asset Diblokir, dr. Nani Rahmania Menggugat Kantor Pertanahan Kota Bandung dan Kurator PT. Ibist Consult (Dalam Pailit) di Pengadilan Negeri Bandung", <http://www.dennylawfirm.com/?P=187.html>

Pertanahan Surabaya². Selain itu, pemblokiran juga dapat dilakukan Kantor Pertanahan atas dasar permohonan pemilik hak atas tanah yang sertifikatnya hilang, sehingga pemilik memohonkan kepada Kantor Pertanahan untuk diblokir sertifikat hak atas tanah yang hilang tersebut.

Pengertian sehari-hari pada masyarakat, surat tanda bukti hak atas tanah yang dimaksud ditafsirkan sebagai sertifikat atas tanah. Memang dalam UUPA tidak pernah disebut, Sertifikat Tanah namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 disebutkannya “Surat Tanda Bukti Hak”. Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah. Dan penulisan di sini membuat pengertian yang sama bahwa surat tanda bukti hak adalah sertifikat³

Sesuai dengan ketentuan Pasal 34 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka dokumen data fisik dan data yuridis yang disimpan di kantor pertanahan pada dasarnya boleh diketahui setiap orang (asas publisitas), namun dokumen yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka atas instansi tertentu (asas spesialisitas) karena tugas pokok dan fungsi jabatan, misalnya atas perintah Hakim dalam sidang perkara pembuktian di Pengadilan boleh diperlihatkan secara terbuka kepada pihak yang berperkara.

Terjadinya pemblokiran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan memberikan akibat hukum terhadap hak atas tanah tersebut, baik dalam peralihan maupun terhadap pembebanan hak atas tanah tersebut, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 39 ayat (1) poin (a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi bahwa “PPAT menolak untuk membuat akta, jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak

² ”Layanan BPN Belum Ada Kepastian”, <http://www.surabaya.com/index.php?p=detilberita&id/33201.html>.

³ Muhammad Yamin dan Abd. Rahim Lubis, Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria, Pustaka Bangsa Press, 2004, hal. 132.

milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan”.

Kemudian adanya kewajiban bagi PPAT untuk melakukan pengecekan (cek bersih) atas sertipikat hak atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan sebelum membuat akta peralihan hak atas tanah.

Kantor Pertanahan dapat melakukan penolakan pendaftaran peralihan dan atau pembebanan hak atas tanah, sebagaimana ditentukan Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemblokiran sertipikat hak atas tanah yang dimohonkan para pihak masih menjadi permasalahan hukum, oleh karena hakikat pengumpulan dan pengolahan data yuridis merupakan prosedural dalam pendaftaran tanah yang dapat memberikan kepastian hukum secara yuridis kepada pemegang sertipikat hak atas tanah sepanjang mengenai hubungan keperdataannya dengan data fisik bersangkutan berdasarkan alat bukti tertulis yang disampaikan pemohon kepada kantor pertanahan atau keterangan saksi. Karena itu, maka penelitian data yuridis menjadi factor penentu dalam pemberian kepastian hukum secara yuridis kepada pemegangnya. Namun, kegiatan tersebut menurut ketentuan yang berlaku bahwa Kantor Pertanahan hanya boleh memeriksa kebenaran data yuridis secara formil dalam artian bahwa Kantor Pertanahan menurut peraturan perundang-undangan tidak punya wewenang melakukan pemeriksaan dan penelitian data yuridis secara materil.

Sehubungan dengan latar belakang tersebut diatas, maka penulis berkeinginan untuk membuat suatu skripsi dengan judul “TINJAUAN HUKUM TEHADAP PIHAK YANG DIRUGIKAN AKIBAT PENCATATAN BLOKIR SERTIPIKAT HAK ATAS

TANAH OLEH KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN
PERTANAHAN NASIONAL”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, yang menjadi rumusan masalah adalah:

- 1) Apa akibat hukum terhadap pemblokiran sertipikat hak atas tanah ?
- 2) Bagaimana pertanggung jawaban kementerian agrarian atas kerugian pemblokiran seripikat hak atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

- 1) Untuk mengetahui akibat hukum terhadap pemilik sertipikat atas pemblokiran sertipikat hak atas tanah.
- 2) Untuk mengetahui bagaimana pertanggung jawaban kementerian agrarian dan tata ruang atas kerugian pemblokiran sertipikat hak atas tanah.

D. Manfaat Penelitian

Penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis adalah sebagai berikut :

- 1) Secara Teoritis

Penulisan ini diharapkan dapat menjadi tambahan ilmu dan dapat menambah wawasan dan pengetahuan dibidang karya ilmiah serta diharapkan dapat melengkapi dan mengembangkan perbandaharaan ilmu hukum perdata pada umumnya, serta dibidang hukum pertanahan pada khususnya. Hasil penelitian ini dapat menjadi

referensi dalam bentuk tindakan yang diambil oleh kementerian agrarian dan tata ruang/
badan pertanahan nasional terhadap pemblokiran sertipikat hak atas tanah.

2) Manfaat Praktis

Penelitian dengan permasalahan tentang pemblokiran sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh kementerian agrarian dan tata ruang/badan pertanahan nasional dapat bermanfaat terutama bagi pembaca untuk dijadikan sebagai informasi masalah hukum pertanahan dan dapat digunakan sebagai wawasan, pandangan pada masyarakat khususnya. Sehingga secara sosial penelitian ini dapat memberikan pandangan terhadap masyarakat agar hati-hati terhadap resiko yang dihadapi jika mengalami masalah didalam pemblokiran sertipikat hak atas tanah. Serta diharapkan dapat membantu dalam memberikan masukan bagi pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti.

E. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian skripsi ini benar merupakan hasil dari pemikiran penulis dengan mengambil panduan dari buku-buku, dan sumber lain yang berkaitan dengan judul skripsi. Berdasarkan penelusuran pada perpustakaan Universitas HKBP Nommensen khususnya Fakultas Hukum, di dapati bahwa " Tinjauan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Akibat Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional " belum pernah ada yang meneliti sebelumnya.

Penulisan skripsi ini adalah asli dari ide, gagasan, pemikiran, dan usaha penulis sendiri dengan adanya bantuan dari teman-teman penulis dan bimbingan dari dosen pembimbing penulis, tanpa adanya penipuan, penjiplakan, atau hal-hal lainnya yang dapat merugikan para pihak tertentu. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa penelitian untuk skripsi ini adalah asli. Dan untuk itu penulis dapat bertanggung jawab atas keaslian penulisan skripsi ini.

BAB II

TINJAUAN YURIDIS

A. TINJAUAN UMUM TENTANG KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTAHANAN NASIONAL

1. Pengertian Kementerian Agraria

Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia adalah kementerian yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang dalam pemerintahan untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara⁴. Kementerian Agraria dan Tata Ruang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia dijabat oleh seorang menteri yang juga menjabat sebagai Kepala Badan Pertanahan Nasional.

2. Tugas dan Fungsi

Kementerian Agraria dan Tata Ruang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Dalam melaksanakan tugas, Kementerian Agraria dan Tata Ruang menyelenggarakan fungsi:

- a. perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;

⁴ Diatur dalam Pasal 1 Peraturan Presiden no 17 tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang

- b. koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- c. pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- d. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- e. pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah; dan
- f. pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang⁵.

3. Faktor- Faktor Penyebab Pemblokiran

Sertipikat hak atas tanah hanya sebagai suatu bukti permulaan saja, belum menjadi sebagai suatu yang final sebagai bukti hak atas tanahnya, atau dengan kata lain, bahwa sertipikat itu adalah sebagai salah satu alat pembuktian yang kuat, sehingga setiap orang masih dapat menggugat atas pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan apabila mempunyai bukti yang kuat atas tanah tersebut. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan atas dasar permohonan para pihak dapat melakukan penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah, atau dilakukan pemblokiran sertipikat hak atas tanah.

Faktor-faktor penyebab pemblokiran sertipikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Deli Serdang dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Hak Atas Tanah dalam Sengketa di Pengadilan

⁵ Diatur dalam Pasal 3 Peraturan Presiden No 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang

Kepala kantor Pertanahan wajib menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak atas tanah terdaftar di kantor pertanahan apabila hak atas tanah bersangkutan menjadi obyek sengketa. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal Pasal 45 ayat (1) huruf c PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan: Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap.

Rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang dan pemilik hak atas tanah maka pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan asas publisitas negatif dimaksudkan agar pihak yang berkepentingan berkesempatan memajukan gugatan ke Pengadilan, dan asas publisitas positif pendaftaran tanah digunakan ketika sertipikat hak atas tanah telah diterbitkan Kantor Pertanahan maka berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sepanjang tidak terbukti sebaliknya (Penjelasan Umum Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997). Asas publisitas negatif dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada setiap orang atau badan hukum, yang merasa berhak mempunyai sesuatu hak atas tanah agar menyampaikan gugatan ke pengadilan setempat dan meneruskan salinannya kepada Kantor Pertanahan, untuk dibubuhi catatan sita di buku tanah dan di daftar umum lainnya sebagai obyek sedang diperkarakan. Catatan sita juga dapat dibuat disertipikat bersangkutan atas permohonan penyidik atau penyelidik.

Kantor Pertanahan dapat melakukan catatan sita, sesuai ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

- 1) Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) 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.⁶ Ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah sebagai berikut:
 - a) Penyitaan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam rangka penyidikan atau penuntutan perbuatan pidana dicatat dalam buku tanah dan daftar umum lainnya serta, kalau mungkin, pada sertifikatnya, berdasarkan salinan resmi surat penyitaan yang dikeluarkan oleh penyidik yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁶ Diatur dalam Pasal 126 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997

- b) Catatan mengenai penyitaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihapus setelah sita tersebut dibatalkan/diangkat atau penyidikan perbuatan pidana yang bersangkutan dihentikan sesuai ketentuan yang berlaku atau sesudah ada putusan mengenai perkara pidana yang bersangkutan.⁷

Kepala Kantor pertanahan dapat membuat catatan di dalam buku tanah dan daftar umum bersangkutan status quo, namun dalam jangka waktu 30 hari sejak tanggal pencatatan tersebut tidak diikuti dengan putusan sita jaminan dari hakim pengadilan, catatan sita tersebut hapus dengan sendirinya. Sesuai ketentuan Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997, maka selama sita jaminan masih melekat atas hak atas tanah sebagaimana catatan sita di dalam buku tanah dan daftar umum lainnya maka Kepala Kantor Pertanahan menolak setiap permohonan perubahan pemeliharaan data fisik maupun data yuridis bersangkutan. 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.

Terjadinya sengketa hak atas tanah di pengadilan maka atas dasar permohonan Hakim pengadilan dapat dilakukan pemblokiran sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan.

b. Inisiatif Pembeli karena Belum Balik Nama

Pemblokiran sertipikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan juga terjadi karena dimohonkan atas inisiatif pembeli sendiri yang telah melaksanakan jual beli atas tanah dengan Akta Perikatan Jual Beli di hadapan Notaris. Jabatan Notaris, sesuai

⁷ Diatur dalam Pasal 127 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997

ketentuan Pasal 1 dan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, adalah berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Jual beli atas tanah yang bersertipikat sesuai dengan ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo PP No. 37 Tahun 1997 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), harus dilakukan dengan Akta Jual Beli PPAT di hadapan PPAT dan dilanjutkan pendaftarannya (balik nama) pada Kantor Pertanahan. Sehingga dengan dilakukannya jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT dan dilanjutkan pendaftarannya (balik nama) pada Kantor Pertanahan, maka hak atas tanah dicatatkan beralih kepada pembeli atas tanah tersebut.

PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 39 PP No. 24 tentang Pendaftaran Tanah, dilarang untuk melakukan jual beli atas tanah, apabila:

- a) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan ; atau
- b) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan sebagai berikut:

- 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa tanah yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) dan
- 2) Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dan Kantor Pertanahan surat keterangan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Notaris dalam pembuatan Akta Perikatan Jual Beli pada dasarnya adalah menerjemahkan jual beli yang hendak dilakukan oleh para pihak dan dapat mengakomodasikan kepentingan para pihak, sehingga memberikan jaminan atau kepastian secara hukum. Hal ini dimaksudkan adalah kehendak penjual dan pembeli yang dituangkan dalam suatu akta Notaris benar-benar merupakan suatu perwujudan dari suatu akta yang berkekuatan hukum dan dapat untuk dijadikan sebagai bukti bagi pihak ketiga lainnya. Hanya saja dalam hal ini Akta Perikatan Jual Beli atas tanah yang dibuat Notaris belum sebagai jual beli definitif, dan tidak terdaftar (Balik Nama) pada Kantor Pertanahan. Oleh karena alasan tersebut, maka pihak pembeli atas dasar inisiatif sendiri memohonkan pemblokiran atas sertipikat hak tanah yang dibeli tersebut kepada Kantor Pertanahan.

c. Sertipikat Hak Atas Tanah Hilang

Pemblokiran juga dapat dilakukan Kantor Pertanahan atas dasar permohonan pemilik hak atas tanah yang sertipikatnya hilang, sehingga pemilik memohonkan kepada Kantor Pertanahan untuk diblokir sertipikat hak atas tanah yang hilang

tersebut. Dalam hal terjadinya pelaporan sertipikat hilang, maka Kantor Pertanahan akan memintakan pada pemohon untuk terlebih dahulu melaporkan kehilangan sertipikat tersebut kepada Kantor Polisi setempat serta membuat pengumuman kehilangan di surat kabar setempat selama kurang lebih satu bulan. Sehingga atas dasar surat keterangan dari kepolisian tersebut, maka Kantor Pertanahan dapat melakukan pemblokiran.

Surat tanah telah ditemukan maka pihak pemohon pemblokiran tersebut harus melakukan pencabutan blokir tersebut secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan. Dengan adanya pencabutan pemblokiran maka telah dapat dilakukan peralihan ataupun pendaftaran balik nama atas tanah tersebut. Kemudian juga mengingat peralihan hak yang dilakukan adalah dengan Akta Perikatan Jual Beli Notaris, maka untuk dapat dilakukan pendaftaran balik nama terlebih dahulu harus dilaksanakan jual beli yang definitif dengan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT, dan atas dasar Akta Jual Beli PPAT tersebut pendaftaran balik nama atas tanah tersebut dilakukan di Kantor Pertanahan.

B. Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Sertipikat Hak Atas Tanah (Peraturan pemerintah No 24 Tahun 1997 ,Tentang Pendaftaran Tanah)

Pasal 1 PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memmberikan pengertian Pendaftaran Tanah, yaitu sebagai berikut:

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, bersekinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan,

pembukaan dan pengajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah berarti mencatat hak-hak yang dipegang dan dimiliki oleh seorang, baik itu perorangan atau kelompok ataupun suatu lembaga atas sebidang tanah oleh Pejabat yang berwenang dan karenanya berhak untuk mengeluarkan suatu surat bukti hak atas kepemilikannya tersebut. Hak-hak ini ada bermacam-macam, dimana yang salah satunya menjadi hak milik.

Pendaftaran tanah yang pada mulanya diselenggarakan pada waktu itu merupakan rechts kadaster, yang bertujuan memberikan kepastian hak, yaitu:⁸

- 1) Untuk memungkinkan orang-orang yang mempunyai tanah dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas sebidang tanah, apa hak yang dipunyainya, letak tanah dan luas tanah;
- 2) Untuk memungkinkan kepada siapapun guna mengetahui hal-hal yang ia ingin ketahui berkenaan dengan sebidang tanah, misalnya calon pembeli, calon kreditur dan sebagainya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara 1997 Nomor 59, tanggal 8 Juli 1997, yang mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997, yang merupakan pemerintah yang mengenai Pendaftaran Tanah dan telah berlaku secara uniform dan nasional, yang dalam Pasal 1 ayat (1) telah dikatakan dan dijelaskan tentang pengertian daripada pendaftaran tanah. Dalam hal itu kemudian dipertegas kembali dalam Pasal 3, bahwa pendaftaran bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum pemegang hak atas hak tanah dengan menginformasikannya

⁸ A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Jakarta, 2002, hal. 3.

kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam perbuatan hukum mengenai hak atas tanah serta terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Sebagaimana dikemukakan A.P. Parlindungan berikut ini:

Pendaftaran adalah berisikan sejumlah dokumen yang berkaitan, yang merupakan sejumlah rangkaian dari proses yang mendahuluinya sehingga suatu bidang tanah terdaftar, dan demikian pula prosedur apa yang harus dilaksanakan dan demikian pula hal-hal yang menghalangi pendaftaran tersebut ataupun larangan-larangan bagi para pejabat yang bertanggung jawab dalam pendaftaran hak tersebut. Pendaftaran ini melalui suatu ketentuan yang sangat teliti dan terarah sehingga tidak mungkin asal saja, lebih-lebih lagi bukan tujuan pendaftaran tersebut untuk sekedar diterbitkannya bukti pendaftaran tanah saja (Sertipikat hak atas tanah).⁹

Pendaftaran Tanah tersebut, membuat seseorang dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang berkenaan dengan sebidang tanah, seperti hak apa yang dipunyai, berapa luasnya, lokasi tanahnya dimana dan apakah dibebani dengan hak-hak tanggungan dan lain sebagainya. Hal yang demikian ini disebut dengan asas publisitas atau dalam hal ini disebut dengan sistem publikasi. Dengan diterbitkannya PP Nomor 24 Tahun 1997, sebagai penyempurnaan dari PP Nomor 10 Tahun 1961, maka Pendaftaran Tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan akan kepastian hukum dalam bidang pertanahan dan bahwa sistem yang dianut adalah sistem publikasi negatif yang bertendensi positif karena akan menghasilkan surat-surat bukti yang berlaku sebagai salah satu alat pembuktian yang kuat. Dalam sistem negatif, bahwa sertipikat tersebut hanya atau dapat dipandang sebagai suatu bukti permulaan

⁹ Ibid, hal. 8

saja, belum menjadi sebagai suatu yang final sebagai bukti hak atas tanahnya, atau dengan kata lain, bahwa sertipikat itu adalah sebagai salah satu alat pembuktian yang kuat, sehingga setiap orang dapat mempersoalkannya. Dan mengandung unsur positif, yaitu bahwa pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik untuk menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan diterbitkannya sertipikat sebagai salah satu alat bukti yang kuat.

Pendaftaran tanah di dalam UUPA tidak menganut sistem negatif murni tetapi sistem negatif bertendensi positif. Pengertian bertendensi positif ialah adanya peran aktif pelaksana pendaftaran tanah. Peran aktif itu misalnya: menyelidiki asal tanah dengan sangat teliti (Pasal 3 ayat (2) PP No. 10 Tahun 1961, dan pengumuman selama 3 (tiga) bulan untuk pendaftaran tanah pertama kali (Pasal 6 ayat (1) PP No. 10 Tahun 1961). Sebagaimana dikemukakan Boedi Harsono berikut ini:

Sistem publikasi yang digunakan UUPA dan PP 24/1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian juga dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (2), 32 ayat (2) dan 38 ayat (2). Bukan publikasi negatif yang murni. Sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal UUPA tersebut, bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat.¹⁰

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997, hal. 480.

Ciri-ciri sistem negatif betendensi positif dalam hal pendaftaran tanah seperti yang dianut UUPA adalah sebagai berikut:¹¹

1. Nama pemilik tanah yang tercantum dalam daftar buku tanah adalah pemilik tanah yang benar dan dilindungi hukum, dan merupakan tanda bukti hak yang tertinggi.
2. Setiap peristiwa balik nama melalui peneliti seksama, syarat-syarat dan prosedur berdasarkan asas keterbukaan (*openbaar heidsbeginsel*).
3. Setiap bidang tanah (*persil*) batas-batasnya diukur dan digambar dalam peta pendaftaran dengan skala 1 : 1.000. Ukuran tersebut memungkinkan untuk meneliti kembali batas-batas *persil* bila kemudian hari terjadi sengketa batas.
4. Pemilik tanah yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat masih dapat diganggu-gugat melalui Pengadilan Negeri oleh Badan Pertanahan Nasional.
5. Pemerintah tidak menyediakan dana untuk pembayaran ganti kerugian kepada masyarakat karena kesalahan administrasi pendaftaran tanah.

Masyarakat yang dirugikan dapat menuntut melalui Pengadilan Negeri untuk mendapatkan haknya. Sertipikat hak atas tanah memang merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian ketentuan Pasal 1 angka (20) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Namun, walaupun demikian tingginya kedudukan sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat tetap saja diperlakukan sebagai alat bukti awal. Hal ini didasari kemungkinan adanya alat bukti pihak lain yang lebih berwenang mengalahkannya.

¹¹ Boedi Harsono dalam Suardi, Hukum Agraria, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, 2005, hal. 151-152.

Selain sertipikat hak atas tanah masih ada alat bukti lain yang dapat menggugurkannya. Sebagaimana yang dikemukakan Moch. Isnaini, bahwa sertipikat 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. Adapun, kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997. Di dalam pasal tersebut menjelaskan tentang kegiatan-kegiatan yang dilakukan pada saat pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

a. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik.

Pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan, kegiatan tersebut meliputi: pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas-batas bidang tanah, dan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah serta pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur

b. Pembuktian hak dan pembukuannya

Untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah, maka diperlukan pembuktian hak dengan cara: untuk hak atas tanah yang baru, harus dibuktikan dengan keputusan pemberian hak dari pejabat yang berwenang, apabila hak tersebut berasal dari tanah negara. Untuk tanah Hak Milik, HGB, HGU dan Hak Pakai atas tanah negara dibuktikan dengan akta PPAT.

c. Sertipikat

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis, yang data di dalamnya sesuai dengan surat ukur dan buku tanah.

d. Penyajian Data Fisik dan Yuridis

Rangka penyajian data fisik dan data yuridis atas tanah, BPN/Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum. Penyajian data fisik dan data yuridis dimaksudkan agar setiap orang berkepentingan mengetahui data fisik dan data yuridis atas suatu tanah. Bagi instansi tertentu hal ini dapat mendukung kelancaran pelaksanaan tugasnya. Tata cara dan persyaratan untuk memperoleh keterangan tentang data fisik dan data yuridis ditetapkan oleh Menteri.

e. Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen.

Penyimpanan daftar umum dan dokumen-dokumen yang digunakan sebagai dasar pendaftaran hak tanah, disimpan di kantor BPN/Kantor Pertanahan, orang ataupun instansi yang berkepentingan untuk memeriksa dokumen tanah yang menyangkut data fisik dan data yuridis maka pemeriksaan tersebut wajib dilakukan di Kantor BPN/Kantor Pertanahan.

Persyaratan pendaftaran tanah pertama kali dan pelaksanaannya di Kantor Pertanahan sesuai dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional, yaitu:

1. Surat Permohonan dan Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan.
2. Identitas diri para pemilik tanah/pemohon dan atau kuasanya (untuk perseorangan: fotocopy KTP dan KK yang masih berlaku atau untuk Badan Hukum: fotocopy

Akta Pendirian Perseroan dan Perubahan-perubahannya) (telah dilegalisir pejabat yang berwenang).

3. Bukti tertulis yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan, yaitu:
 - a. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
 - b. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan PMA No. 9/1959, atau
 - c. surat keputusan pemberian hak milik dan Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau
 - d. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kikitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP No. 10/1961, atau
 - e. akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - f. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - g. akta ikrar wakaf/akta pengganti ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP No. 28/1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
 - h. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan.

- i. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah Daerah, atau
 - j. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan (dilegalisir pejabat yang berwenang), atau
 - k. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI, dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA, atau
 - l. Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya UUPA. Atau
4. Bukti lainnya. apabila tidak ada surat bukti kepemilikan: Surat Pernyataan
 5. Penguasaan fisik lebih dari 20 tahun secara terus menerus dan surat keterangan
 6. Kades/Lurah disaksikan oleh 2 orang tetua adat/penduduk setempat.
 7. Surat Pernyataan telah memasang tanda batas.
 8. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan.
 9. Fotocopy SK izin Lokasi dan Sket Lokasi (apabila pemohon adalah Badan Hukum).
- Diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Selain itu, pemberian surat-surat bukti hak yang berlaku dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang kuat dan secara umum sebagai Sertipikat atas tanah yang merupakan salah satu dari tiga kegiatan penyelenggaraan Pendaftaran tanah di Indonesia.

Sertipikat sebagai tanda bukti pemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor pertanahan berdasarkan ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sertipikat Hak Milik (SHM) merupakan surat tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya untuk memiliki, menggunakan, mengambil manfaat lahan tanahnya secara turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dipunyai orang atas tana. Khusus terhadap hak milik atas tanah ditentukan lain, yaitu adanya unsur turunan, terkuat dan terpenuh dibandingkan hak lainnya, namun harus diartikan senafas dengan fungsi sosial tanah, selain itu juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain serta dijadikan jaminan hutang melalui pembebanan hak tanggungan.¹²

Sertipikat Hak Guna Usaha (SHGU) merupakan surat tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya guna mengusahakan tanah di sektor pertanian, peternakan, atau perikanan atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara.¹³ Sertipikat hak guna usaha hanya dapat diberikan atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara, misalnya melalui pelepasan hak atas tanah, bangunan, dan tanaman di atasnya kepada negara sesuai peraturan perundang-undangan.¹⁴

Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) merupakan surat tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya guna membangun dan menggunakan bangunan yang berdiri di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.¹⁵ Hak guna bangunan dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, digunakan untuk tempat tinggal,

¹² Diatur dalam Pasal 20 ayat (2), Pasal 25, dan Pasal 26 UUPA.

¹³ Diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA

¹⁴ Diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1999 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah.

¹⁵ Diatur dalam Pasal 35 PP Nomor 40 Tahun 1999 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah.

atau tempat usaha sepanjang tidak mengganggu fungsi sosial tanah.¹⁶ Hak guna bangunan dapat diberikan atas tanah hak milik atau hak pengelolaan atau tanah negara, dengan ketentuan apabila hak guna bangunan hapus maka hak atas tanahnya kembali kepada penguasa asalnya¹⁷.

Sertipikat Hak Pakai (SHP) merupakan surat tanda bukti pemilikan hak atas tanah untuk memungut hasil atas tanah yang bukan kepunyaan pemegangnya.¹⁸ Sertipikat hak pakai dapat dipunyai oleh negara Indonesia, warga negara asing yang bekerja dan bertempat tinggal di Indonesia, badan hukum Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, departemen, lembaga non departemen pemerintahan pusat dan daerah, perwakilan negara asing, perwakilan organisasi internasional, badan keagamaan dan badan sosial.¹⁹

Pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasainya. Salah satu hak yang diberikan kepada pemegang sertipikat hak atas tanah terhadap tanah yang dikuasainya adalah menjaminkan hak atas tanah untuk suatu utang tertentu dengan dibebani Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah(UUHT).²⁰ Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.²¹

¹⁶ Diatur dalam Pasal 31 dan Pasal 32 PP No.40 Tahun 1999 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah.

¹⁷ Diatur dalam Pasal 21 dan Pasal 36 PP No.40 Tahun 1999 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah.

¹⁸ Diatur dalam Pasal 41 UUPA

¹⁹ Pasal 42 UUPA jo Pasal 39 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah.

²⁰ Urip Santoso (II), Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, 2010, hlm 409

²¹ Penjelasan umum dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Kantor Pertanahan juga menerbitkan Sertipikat yaitu Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan bukti pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan yang kemudian diserahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota kepada pemohon pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pemegang Hak Tanggungan (Kreditor).²²

Kekuatan pembuktian sertipikat, meliputi 2 hal yaitu:²³

- 1) Merupakan alat bukti hak yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
- 2) Bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum, jika selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tersebut, yang bersangkutan tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan di Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan iktikad baik dan secara fisik dikuasai olehnya atau orang badan hukum lain yang mendapat persetujuannya. (Pasal 32 (2) PP No.24 Tahun 1997) (rechtsverwerking = pelepasan hak) sangat diperlukan dilakukan sosialisasi- karena dapat berakibat hilangnya hak untuk menuntut oleh pemegang hak atas tanah terhadap pemegang sertipikat.

²² Op.cit. hlm 428.

²³ Aminuddin Salle dan kawan-kawan, Jakarta,2002, Hlm 264-265

2. Pengertian Blokir

Kamus Besar Bahasa Indonesia atau yang sering di dengar dengan istilah KBBI menjelaskan bahwa, blokir memiliki arti membekukan atau memberhentikan. 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.²⁴ *Status Quo* merupakan keadaan tetap sebagaimana keadaan sekarang.²⁵

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.²⁶ Pencatatan Blokir ini sendiri dilakukan karena adanya sengketa atau konflik pertanahan dimana hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan Blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

3. Pengertian Pemblokiran Seripikat

Pemblokiran dalam masalah pidana yaitu pembekuan sementara harta kekayaan untuk kepentingan penyidikan, penuntutan, atau pemeriksaan di sidang pengadilan dengan tujuan untuk mencegah dialihkan atau dipindahtangankan agar orang tertentu atau

²⁴ Diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Kantor Pertanahan No 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

²⁵ Diatur dalam Pasal 1 ayat (2) No 13/2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

²⁶ Diatur dalam Pasal 2 ayat (2) N 13/2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

semua orang tidak berurusan dengan harta kekayaan yang telah diperoleh, atau mungkin telah diperoleh dari dilakukannya tindak pidana tersebut.²⁷

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ada disinggung masalah pemeriksaan terhadap sertipikat hak atas tanah. Meskipun secara tegas mengatur tentang pemeriksaan, akan tetapi dapat dipahami maksud dan tujuan dari diaturnya hal tersebut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu bahwa yang merupakan perbuatan tentang pemeriksaanterhadap sertipikat tersebut adalah diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf a, yang menyebutkan bahwa PPAT menolak untuk membuat akta jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan²⁸ misalnya sertipikat tanah itu sedang dalam sita atau sedang dilakukan pemblokiran.

Blokir secara tersirat dapat dilihat berdasarkan Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, e dalam Peraturan Pemeritah Nomor 24 Tahun 2017 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 sporadik

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 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, 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.²⁹

Pemblokiran menurut Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2017 tentang Blokir Pasal 3 ayat (1) menjelaskan bahwa Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau perbuatan hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan. Pencatatan bokir dalam ayat (1) diajukan, dalam rangkat perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohonkan blokir, dan paling banyak satu kali oleh satu pemohon pada satu objek tanah yang

²⁹ Diatur dalam Pasal 128 PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan dari PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

sama. Berhubungan dengan penjelasan di atas maka hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Peryaratan pengajuan blokir oleh perorangan atau badan hukum , meliputi sebagai berikut³⁰:

- a. formolir permohonan, yang memuat pernyataan mengenai persetujuan bahwa pencatatan pemblokiran hapus apabila jangka waktunya berakhir;
- b. fotokopi identitas pemohon atau keasanya, dan asli Surat Kuasa apabila dikuasakan;
- c. fotokopi Akta Pendirian badan Hukum;
- d. keterangan mengenai nama pemegang hak, jenis hak, nomor, luas dan letak tanah yang dimohonkan blokir;
- e. bukti setor penerimaan negara bukan pajak mengenai pencatatan blokir;
- f. bukti hubungan hukum antara pemohon dengan tanah, seperti:
 - 1) gugatan dan nomor register perkara atau skorsing oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam hal pemohon blokir yang disertai gugatan di pengadilan;
 - 2) surat nikah/buku nikah, kartu keluarga, atau Putusan Pengadilan berkenaan dengan percaian atau keterangan waris, dalam hal permohonan blokir tentang sengketa harta Bersama dalam perkawinan dan/atau pewarisan; dan
 - 3) Putusan Pengadilan berkenaan dengan utang piutang atau akta perjanjian jual beli, akta pinjam meminjam, akta tukar menukar yang telah dilegalisir oleh

³⁰ Diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah no 13 tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita

pejabat yang berwenang, dalam hal permohonan blokir tentang pembuatan hukum.

g. syarat lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan uraian dari berbagai peraturan perundang-undangan mengenai Pemblokiran Hak Atas Tanah tersebut dapat disimpulkan bahwa Pemblokiran Hak Atas Tanah adalah suatu proses pencatatan pada buku tanah yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan baik tidak disertai surat gugatan maupun disertai surat gugatan yang memiliki perintah status quo, namun dalam jangka waktu 30 hari sejak tanggal pencatatan tersebut tidak diikuti dengan putusan sita jaminan dari Hakim Pengadilan maka catatan sita tersebut hapus dengan sendirinya.

C. Perlindungan Hukum terhadap Pihak yang Dirugikan dalam Pemblokiran Sertipikat Hak atas Tanah

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti tempat berlindung atau merupakan perbuatan (hal) melindungi, misalnya memberi perlindungan kepada orang yang lemah. Hukum adalah peraturan yang dibuat oleh penguasa (pemerintah) atau adat yang berlaku bagi semua orang dalam suatu masyarakat (Negara).

Perlindungan hukum adalah suatu perbuatan hal melindungi subjek-subjek hukum dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pelaksanaannya dapat dipaksakan dengan suatu sanksi.

Perlindungan hukum menurut Para Ahli :

Pendapat dari 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.³¹ Sedangkan menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

1. Perlindungan 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.

2. 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.³²

2. Pihak-pihak yang terkait dalam Pemblokiran Sertipikat Hak atas Tanah

Permohonan pencatatan blokir sertipikat dapat diajukan oleh perorangan, badan hukum atau penegak hukum (Pasal 4 Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2017

³¹ Setiono. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta. 2004. hlm. 3

³² Muchsin, *masalah Pertanahan*, Jakarta, 2002, hlm. 14

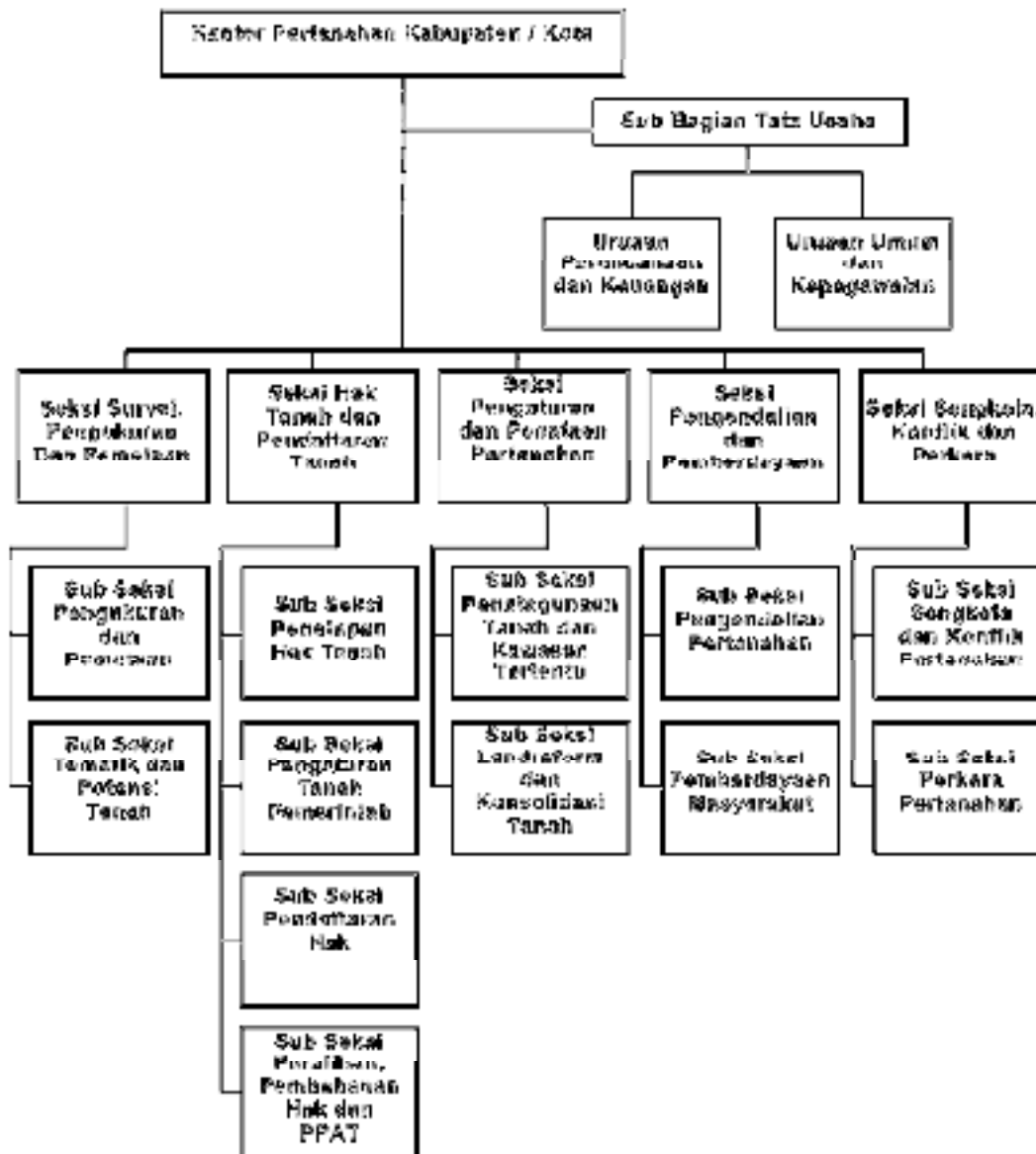
Tentang Pencatatan blokir dan sita). Dalam permohonan pencatatan blokir harus mencantumkan alasan yang jelas dan bersedia dilakukan pemeriksaan atas permohonan dimaksud. Permohonan perorangan atau badan hukum wajib mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dimohonkan . Pemohon yang mempunyai hubungan hukum terdiri atas:

- a) pemilik tanah, baik perorangan maupun badan hukum;
 - b) para pihak dalam perjanjian baik notaris maupun di bawah tangan atau kepemilikan harta bersama bukan dalam perkawinan
 - c) ahli waris atau kepemilikan harta bersama dalam perkawinan;
 - d) pembuat perjanjian baik notariil maupun di bawah tangan, berdasarkan kuasa.
 - e) bank, dalam hal dimuat dalam akta notariil para pihak³³.
3. Pihak yang dirugikan dalam pemblokiran sertipikat hak atas tanah

Pihak yang mengalami kerugian karena terjadinya pemblokiran tersebut ialah pihak yang merasa hak-haknya terganggu serta hak-haknya di ambil.

³³ Diatur dalam Pasal 5 ayat (2) Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2017 Tentang Pencatatan Blokir

Bagan Struktur Organisasi Kantor Pertanahan



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum merupakan suatu proses ilmiah untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang muncul dengan tujuan untuk memberikan

preskripsi mengenai apa yang seyogianya atas isu hukum yang muncul tersebut.³⁴ Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori, atau konsep dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi. Ruang lingkup penelitian terbatas pada masalah yang akan diteliti yaitu, sebagai Akibat hukum pemblokiran hak atas tanah, serta Pertanggung jawaban kementrian agraria atas kerugian pemblokiran hak atas tanah

B. Sumber Data

Sumber data yang dipergunakan adalah sumber data primer dan sekunder.

- 1) Bahan hukum primer : yaitu bahan-bahan hukum mengikat seperti undang-undang dan Undang-undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria, serta Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Sertipikat Hak Atas Tanah, Peraturan Mentri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No 13 Tahun 2017 yang berkaitan dengan permasalahan dalam skripsi ini.
- 2) Bahan hukum sekunder : yaitu bahan-bahan bacaan yang dapat memberikan penjelasan lebih lanjut tentang bahan hukum primer, misalnya hasil karya ilmiah, hasil penelitian, makalah dan bahan-bahan bacaan lainnya yang berhubungan erat dengan permasalahan dalam skripsi ini.
- 3) Bahan hukum tersier : yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder misalnya : kamus.

C. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara-cara yang dilakukan untuk memperoleh data dalam suatu penelitian. Metode pengumpulan data yang akan dipergunakan dalam

³⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Yuridika, Jakarta, 2001, hal 103

penelitian ini adalah metode kepustakaan (*Library Research*) yaitu metode penelitian yang didasarkan pada tinjauan literatur. Penelitian kepustakaan dilakukan dengan mempelajari buku-buku referensi perpustakaan, yaitu berupa peraturan perundang-undangan, dan dokumen-dokumen yang akan diteliti. Setiap data yang dikumpulkan kemudian diinventarisasi dan diidentifikasi untuk selanjutnya dalam menganalisis permasalahan yang berkaitan dengan penelitian ini yang penatalaksanaannya dilakukan dengan cara kritis, logis, dan sistematis.

D. Metode Analisi Data

Metode yang digunakan dalam analisis data pada penelitian ini adalah analisis deskriptif yaitu mengambil kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan dengan menggabungkan antara peraturan-peraturan, yurisprudensi, buku-buku ilmiah yang ada hubungannya dengan permasalahan dalam penelitian ini agar mendapatkan suatu pemecahan dan dapat ditarik kesimpulan. Adapun metode pendekatan masalah dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif yaitu bertujuan mendeskripsikan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap Pihak yang dirugikan akibat pemblokiran seripikat hak atas tanah.