

Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Tanah terhadap Pemblokiran Sepihak oleh Pihak Ketiga: Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Brebes

Abiyyu Wicaksono, Ratih Damayanti

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

Corresponding Author:

wicaksonoabiyyu@students.unnes.ac.id

ISSN 2964-3848

QRCBN 62-6861-0144-710

ABSTRAK

Tanah merupakan aset yang berharga bagi masyarakat Indonesia. Namun tanah seringkali menjadi permasalahan bagi pemegang hak atas tanah tersebut, banyaknya perkara sengketa tanah menjadikan suatu permasalahan bagi masyarakat. Pemblokiran sertifikat tanah merupakan tindakan administratif yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan untuk mencegah peralihan hak atas tanah yang sedang dalam sengketa atau berpotensi bermasalah. Namun, dalam praktiknya, pemblokiran sering kali dilakukan secara sepihak oleh pihak ketiga tanpa dasar hukum yang kuat, sehingga merugikan pemegang sertifikat yang sah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemegang sertifikat tanah terhadap pemblokiran sepihak, serta meninjau keabsahan tindakan blokir berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus. Data diperoleh melalui studi kepustakaan dan dianalisis

secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemblokiran sepihak tanpa bukti adanya sengketa hukum yang sah bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Kantor Pertanahan memiliki kewajiban untuk menilai kelengkapan dan legalitas permohonan blokir sebelum mencatatkannya dalam buku tanah. Penelitian ini merekomendasikan perlunya penguatan regulasi dan pengawasan terhadap prosedur pemblokiran sertifikat tanah, serta pemberian akses hukum yang adil bagi pemegang hak yang dirugikan. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dapat terjamin dan praktik mafia tanah dapat diminimalisir.

Kata kunci: kantor pertanahan, kepastian hukum, pemblokiran sepihak, perlindungan hukum, sertifikat tanah

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan hukum yang tinggi. Oleh karena itu, kepemilikan atas tanah harus dilindungi secara hukum agar tidak menimbulkan sengketa yang merugikan pihak-pihak yang berkepentingan. sebidang tanah harus dapat dibuktikan dengan sebuah bukti kepemilikan yang sah dan legal. Pemerintah Indonesia telah membuat peraturan yang memuat tentang pengaturan pertanahan di Indonesia melalui Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, atau yang biasa dikenal dan di sebut dengan UUPA. UUPA mengatur berbagai hak yang dapat diperoleh bagi pemilik tanah diantaranya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa uuntuk bangunan, hak membuka tanah dan memungut hasil hutan, hak guna air, pemeliharaan dan

penangkapan ikan, Hak guna ruang angkasa, dan hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial¹

Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan bukti otentik atas kepemilikan seseorang terhadap bidang tanah tertentu, dan memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti yang sah. Dalam memperoleh hak-hak tersebut, pemilik tanah harus melakukan pendaftaran tanah, dimana pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah. Selain itu, pendaftaran tanah dilakukan agar tercapainya tertib administrasi data pertanahan di Indonesia. Pendaftaran tanah di Indonesia telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah yang telah dilakukan dibuktikan dengan adanya sertipikat tanah. Sertipikat merupakan bukti kepemilikan yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA. Sertifikat tanah meliputi pengumpulan data fisik dan yuridis, pembuktian hak dan pembukuannya yang termuat di dalamnya²

Sebagai salah satu aset berharga bagi masyarakat Indonesia, kepemilikan tanah seringkali menjadi suatu permasalahan tersendiri bagi masyarakat. Kepemilikan tanah dapat menjadi persoalan keluarga seperti perebutan waris, kemudian terjadinya penyerobotan tanah, tumpang-tindih tanah, sengketa utang-piutang, dan sengketa tanah lainnya. Untuk menjaga dan melindungi kepemilikan tanah, pemerintah telah mengatur tentang sistem pemblokiran

¹ *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

² *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*

sertipikat tanah. Pencatatan blokir merupakan tindakan untuk menetapkan keadaan pembekuan terhadap sertipikat tanah yang bersifat sementara karena adanya sengketa atau konflik pertanahan³

Namun, dalam praktiknya, sering terjadi pemblokiran sertifikat tanah oleh pihak ketiga yang tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan pemilik sah. Pemblokiran ini dilakukan dengan mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan, yang kemudian mencatatkan blokir dalam buku tanah. Meskipun telah diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita. Pencatatan Perkara masih terdapat celah hukum yang memungkinkan terjadinya pemblokiran sepihak tanpa dasar hukum yang kuat, seperti tanpa adanya gugatan di pengadilan atau bukti sengketa yang sah.

Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang sertifikat tanah, karena haknya untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut menjadi terhambat. Selain itu, pemblokiran sepihak juga dapat dimanfaatkan oleh oknum tertentu sebagai alat tekanan atau bentuk intimidasi dalam konflik pertanahan, yang pada akhirnya merugikan pemilik tanah secara ekonomi dan psikologis.

Di Kabupaten Brebes, fenomena pemblokiran sepihak terhadap sertifikat tanah juga menjadi isu yang cukup sering terjadi. Kantor Pertanahan Brebes sebagai lembaga yang berwenang dalam administrasi pertanahan memiliki peran penting dalam menilai dan memproses permohonan blokir. Oleh karena itu, penting untuk mengkaji bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada pemegang sertifikat tanah dalam menghadapi pemblokiran sepihak, serta bagaimana implementasi regulasi tersebut di tingkat lokal.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi pemegang sertifikat

³ W., Arnowo, H. (2019). *Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia*. Indonesia: Prenadamedia Group

tanah, menilai keabsahan pemblokiran sepihak oleh pihak ketiga, serta mengevaluasi peran Kantor Pertanahan Brebes dalam menangani permohonan blokir yang berpotensi merugikan pemilik hak. Masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah yang pertama, bagaimana ketentuan hukum mengenai pemblokiran sertifikat tanah oleh pihak ketiga menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia? Pertanyaan kedua yaitu bagaimana bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang sertifikat tanah terhadap pemblokiran sepihak oleh pihak ketiga? Yang ketiga, bagaimana implementasi kebijakan pemblokiran sertifikat tanah oleh pihak ketiga di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes? Serta tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis ketentuan hukum yang mengatur tentang pemblokiran sertifikat tanah oleh pihak ketiga berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia, menjelaskan bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemegang sertifikat tanah terhadap tindakan pemblokiran sepihak yang dilakukan oleh pihak ketiga, serta mengkaji implementasi kebijakan dan prosedur pemblokiran sertifikat tanah oleh pihak ketiga di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes.

Dalam kaitannya dengan *bookchapter*, topik yang diambil pada penulisan ini dengan judul ‘Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Tanah terhadap Pemblokiran Sepihak oleh Pihak Ketiga: Studi Kasus pada Kantor Pertanahan Brebes” sangat relevan dengan tema dalam *bookchapter* Hukum Agraria karena memberikan prespektif baru dalam pelaksanaan blokir sertifikat tanah dan memberikan analisis terhadap pelaksanaan blokir sertifikat tanah di Kabupaten Brebes.

TINJAUAN PUSTAKA

Landasan Konseptual

Pengertian Pemblokiran Sertifikat Tanah

Pemblokiran sertifikat tanah merupakan tindakan administratif yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan untuk mencatat bahwa terdapat permasalahan hukum atau sengketa atas suatu bidang tanah. Pemblokiran ini bertujuan agar tidak terjadi peralihan hak, pembebanan hak, atau perbuatan hukum lain terhadap bidang tanah yang sedang dalam proses hukum. Hal ini penting dalam rangka menjaga status quo tanah sampai ada keputusan hukum yang berkekuatan tetap.⁴

Menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, pemblokiran adalah pencatatan dalam buku tanah dan/atau sertifikat mengenai adanya masalah hukum terhadap tanah yang bersangkutan, berdasarkan permintaan pihak yang berkepentingan atau penetapan pengadilan

Dasar Hukum Pemblokiran Sertifikat Tanah

Dasar hukum yang mengatur mengenai pemblokiran hak atas tanah meliputi:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya terkait asas perlindungan hukum atas hak milik.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjelaskan pentingnya pencatatan perubahan atau pembatasan terhadap hak atas tanah.
- c. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus

⁴ Dewi, N. K. B. A., & Putra, M. A. P. (2022). Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) terhadap blokir sertifikat hak atas tanah ditinjau dari aspek kepastian hukum. *Kertha Desa*, 10(2), 1–10. <https://doi.org/10.24843/KD.2022.v10.i02.p01>

Pertanahan, yang menjadi pedoman teknis pelaksanaan pemblokiran oleh Kantor Pertanahan.

- d. Peraturan Menteri ATR/BPN No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara blokir dan Sita yang menjelaskan prosedur dalam melakukan pencatatan blokir dan sita serta pencabutan catatan.

Ketentuan tersebut memberikan kerangka hukum bagi pelaksanaan blokir sebagai instrumen administratif dalam sistem pertanahan nasional.

Tujuan Pemblokiran Sertifikat Tanah

Tujuan dari pemblokiran sertifikat tanah adalah sebagai berikut:

1. Menjaga agar tidak terjadi peralihan hak atas tanah selama adanya konflik atau sengketa hukum.
2. Memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersengketa atau memiliki kepentingan atas tanah tersebut.
3. Menjamin kepastian hukum terhadap status hak atas tanah yang disengketakan.
4. Mendorong tertib administrasi pertanahan agar tidak terjadi manipulasi atau penyalahgunaan hak atas tanah⁵.

Pemblokiran tidak serta-merta menghapus atau membatalkan hak atas tanah, melainkan menunda sementara pelaksanaan hak sampai terdapat kejelasan hukum.

Konsep Hukum yang Melandasi Pemblokiran

⁵ Lubis, A. A., & Ilham, M. (2022). Akibat hukum pencatatan blokir sertifikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. *Jurnal Notarius*, 5(3), 1–10. <https://doi.org/10.31289/jn.v5i3.17045>

Beberapa konsep hukum yang mendasari kebijakan pemblokiran adalah sebagai berikut:

- a. Kepastian Hukum
 - a. Memberikan kejelasan status hak atas tanah sehingga tidak terjadi perubahan kepemilikan secara ilegal selama sengketa.
- b. Perlindungan Hukum
 - a. Melindungi pihak yang merasa dirugikan agar tidak kehilangan haknya sebelum perkara diselesaikan secara hukum.
- c. Administrasi Pertanahan yang Tertib
 - a. Menjaga agar sistem pertanahan nasional berjalan sesuai dengan prinsip legalitas dan transparansi.⁶
- d. Keadilan
 - a. Menjamin agar tidak ada pihak yang dirugikan dalam proses jual beli, pengalihan, atau pembebanan hak atas tanah yang masih disengketakan.

Pihak yang Berwenang Mengajukan dan Menetapkan Pemblokiran

Pemblokiran dapat diajukan oleh:

- a. Pihak yang merasa dirugikan atau berkepentingan dengan bukti permulaan yang cukup.
- b. Lembaga penegak hukum seperti Kepolisian, Kejaksaan, KPK dalam rangka penyidikan atau penyelidikan.
- c. Pengadilan melalui penetapan blokir atau pencatatan sita atas tanah yang sedang disengketakan.⁷

⁶ Rizki, M. A., et al (2021). Analisis yuridis pemblokiran sertifikat tanah ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Arbiter: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 6(1), 1–10. <https://doi.org/10.31289/arbiter.v6i1.3058>

⁷ Kurniasih, N., et al (2022). Perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik dalam hal dilakukannya pencatatan blokir

Setelah permohonan diterima, Kantor Pertanahan akan melakukan verifikasi dan pencatatan blokir jika dianggap memenuhi syarat.

KAJIAN TEORI

Teori Kepastian Hukum (Legal Certainty Theory)

Pemblokiran sertifikat tanah merupakan implementasi dari prinsip kepastian hukum dalam sistem pertanahan Indonesia. Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewenangan untuk memblokir sertifikat hak atas tanah berdasarkan permohonan pihak berkepentingan atau perintah pengadilan, dengan tujuan menjaga hak hukum selama sengketa berlangsung. Pemblokiran harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan agar tidak bertentangan dengan asas kepastian hukum.⁸

Teori Hak Milik dan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan teori hak milik, negara memiliki peran penting dalam menjamin dan melindungi hak milik warga negara atas tanah. Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat bukti kuat kepemilikan. Namun, dalam praktiknya, ketika muncul sengketa atau potensi penyimpangan hukum terhadap hak atas tanah, negara melalui BPN memiliki kewenangan administratif untuk melakukan pemblokiran guna menjaga hak pihak yang dirugikan sampai persoalan tersebut diselesaikan.

Teori Administrasi Publik dan Diskresi

Pemblokiran sertifikat tanah oleh pejabat pertanahan juga dapat dianalisis menggunakan teori administrasi publik,

dan sita pada sertipikat hak atas tanah. Sentri: Jurnal Riset Ilmiah, 2(9), 1–10. <https://doi.org/10.55681/sentri.v2i9.1501>

⁸ Dewi, N. K. B. A., & Putra, M. A. P. (2022). Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) terhadap blokir sertifikat hak atas tanah ditinjau dari aspek kepastian hukum. Kertha Desa, 10(2), 1–10. <https://doi.org/10.24843/KD.2022.v10.i02.p01>

khususnya mengenai diskresi administratif. Diskresi adalah kewenangan pejabat publik untuk mengambil keputusan berdasarkan pertimbangan tertentu. Dalam hal ini, Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan pemblokiran berdasarkan permohonan yang memenuhi syarat atau adanya putusan hukum.

Teori Keadilan (Justice Theory)

Prinsip keadilan mensyaratkan agar setiap individu memperoleh perlakuan yang adil atas dasar persamaan hak dan kesempatan. Pemblokiran menjadi bentuk perlindungan hukum sementara agar tidak terjadi ketidakadilan terhadap pihak yang merasa dirugikan dalam sengketa tanah.

METODE

Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif-empiris⁹. Pendekatan normatif digunakan untuk mengkaji peraturan perundang-undangan yang mengatur pemblokiran sertifikat tanah, sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk mengetahui implementasi dan praktik di lapangan, khususnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes.

Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan:

- a. Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach): Untuk mengkaji dasar hukum pemblokiran sertifikat tanah, seperti Peraturan Menteri ATR/BPN No. 13 Tahun 2017.
- b. Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach): Untuk memahami konsep perlindungan hukum dan hak atas tanah.

⁹ Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Preradamedia Grup, Jakarta, 2016,

- c. Pendekatan Sosiologis (Sociological Approach): Untuk melihat bagaimana hukum diterapkan dalam praktik di Kantor Pertanahan Brebes.

Sumber dan Jenis Data

- a. Data Primer: Hasil wawancara dengan pejabat Kantor Pertanahan Brebes, serta pihak-pihak yang pernah mengalami pemblokiran sertifikat tanah.
- b. Data Sekunder: Peraturan perundang-undangan, literatur hukum, jurnal ilmiah, dan dokumen resmi terkait.
- c. Data Tersier: Kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan sumber pendukung lainnya.

Teknik Pengumpulan Data

- a. Studi Kepustakaan (Library Research): Untuk memperoleh data sekunder dari buku, jurnal, dan peraturan¹⁰.
- b. Wawancara (Interview): Dilakukan secara langsung dengan narasumber di Kantor Pertanahan Brebes dan pihak terkait lainnya.
- c. Dokumentasi: Mengumpulkan dokumen-dokumen resmi seperti surat permohonan blokir, surat keputusan, dan data kasus.

Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif-kualitatif, yaitu dengan menggambarkan dan menafsirkan data berdasarkan teori hukum dan praktik di lapangan, kemudian menarik kesimpulan yang relevan dengan rumusan masalah.¹¹

¹⁰ Muhammad Wahdini, S.H., M.H. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. (n.d.). (n.p.): Penerbit K-Media.

¹¹ *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi Dan Tesis*. (2022). (n.p.): CV. DOTPLUS Publisher. Hal. 51

PEMBAHASAN

Ketentuan Hukum Mengenai Pemblokiran Sertifikat Tanah oleh Pihak Ketiga

Pemblokiran sertifikat tanah merupakan tindakan administratif yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan untuk mencegah terjadinya peralihan hak atas tanah yang sedang dalam sengketa atau berpotensi menimbulkan konflik hukum. Ketentuan mengenai pemblokiran ini diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yang menjadi dasar hukum pelaksanaannya.

Dasar Hukum Pemblokiran Sertifikat Tanah

Dasar hukum utama yang mengatur tentang pemblokiran sertifikat tanah adalah:

1. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokiran dan Sita Pencatatan Perkara pada Sertifikat Tanah.
2. Peraturan Menteri ATR/BPN No. 16 Tahun 2021, yang merupakan perubahan atas Permen No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam Permen No. 13 Tahun 2017, dijelaskan bahwa pemblokiran dapat diajukan oleh:

1. Pihak ketiga (perorangan atau badan hukum) yang memiliki kepentingan hukum, dengan masa berlaku blokir selama 30 hari dan dapat diperpanjang jika disertai bukti proses hukum lanjutan.
2. Aparat penegak hukum (Kepolisian, Kejaksaan, Pengadilan), yang dapat mengajukan blokir selama proses hukum berlangsung.

Permohonan blokir harus disertai dengan:

1. Bukti identitas pemohon,
2. Bukti kepemilikan atau hubungan hukum dengan objek tanah,
3. Bukti adanya sengketa atau proses hukum (misalnya surat panggilan pengadilan atau laporan polisi).

Tujuan dan Fungsi Pemblokiran

Pemblokiran bertujuan untuk:

- a. Mencegah peralihan hak atas tanah yang sedang disengketakan,
- b. Memberikan waktu bagi penyelesaian hukum,
- c. Melindungi hak-hak pihak yang merasa dirugikan.

Namun, pemblokiran juga harus dilakukan secara hati-hati dan selektif, agar tidak merugikan pemegang hak yang sah. Kantor Pertanahan memiliki kewajiban untuk memverifikasi kelengkapan dan keabsahan dokumen sebelum mencatatkan blokir dalam buku tanah.

Potensi Penyalahgunaan dan Perlindungan Hukum

Dalam praktiknya, pemblokiran sering kali disalahgunakan oleh pihak-pihak yang tidak memiliki dasar hukum yang kuat. Hal ini dapat merugikan pemegang sertifikat tanah karena:

- a. Menghambat proses jual beli atau pengalihan hak,
- b. Menurunkan nilai ekonomi tanah,
- c. Menimbulkan ketidakpastian hukum.

Oleh karena itu, pemegang sertifikat tanah yang merasa dirugikan dapat mengajukan keberatan atau permohonan pencabutan blokir kepada Kantor Pertanahan, atau menempuh jalur hukum melalui gugatan perdata.

Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Tanah atas Pemblokiran Sepihak oleh Pihak Ketiga

Prinsip Perlindungan Hukum dalam Hukum Pertanahan

Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah merupakan bagian dari prinsip kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan alat bukti yang kuat atas hak kepemilikan tanah,

dan oleh karena itu harus dilindungi dari tindakan yang dapat merugikan pemilik sah, termasuk pemblokiran sepihak.

Ketentuan Hukum Terkait Pemblokiran

Pemblokiran sertifikat tanah diatur dalam:

- a. Peraturan Menteri ATR/BPN No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita Pencatatan Perkara pada Sertifikat Tanah.
- b. Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021, yang merupakan perubahan atas Permen No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam peraturan tersebut, pemblokiran hanya dapat dilakukan jika:

- a. Ada kepentingan hukum yang jelas dari pemohon,
- b. Disertai bukti adanya sengketa atau proses hukum,
- c. Dilakukan dengan permohonan tertulis dan dokumen pendukung yang sah.

Jika pemblokiran dilakukan tanpa dasar hukum yang kuat, maka tindakan tersebut dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah yang dirugikan oleh pemblokiran sepihak dapat dilakukan melalui beberapa cara:

1. Keberatan Administratif ke Kantor Pertanahan

Pemilik sertifikat dapat mengajukan surat keberatan atau permohonan pencabutan blokir kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan menyertakan bukti kepemilikan dan keterangan bahwa tidak ada sengketa hukum yang sah.

2. Gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri

Jika keberatan tidak ditanggapi atau blokir tetap diberlakukan tanpa dasar hukum, pemilik dapat mengajukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum.

3. Pengaduan ke Ombudsman atau Komnas HAM

Jika terdapat indikasi maladministrasi atau pelanggaran hak asasi, pemilik dapat mengadukan kasusnya ke lembaga pengawas eksternal.

4. Permohonan Mediasi atau Penyelesaian Sengketa

Kantor Pertanahan juga dapat memfasilitasi mediasi antara pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan masalah secara damai.

Tanggung Jawab Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan memiliki tanggung jawab untuk:

- a. Memverifikasi kelengkapan dan keabsahan dokumen permohonan blokir,
- b. Menolak permohonan blokir yang tidak memenuhi syarat hukum,
- c. Memberikan informasi dan akses keberatan kepada pemilik sertifikat yang dirugikan.

Implementasi Kebijakan Pemblokiran Sertifikat Tanah oleh Pihak Ketiga di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes

Prosedur Pemblokiran Sertifikat Tanah

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 13 Tahun 2017, Kantor Pertanahan memiliki kewenangan untuk melakukan pencatatan blokir atas permohonan pihak ketiga, baik perorangan maupun badan hukum, dengan syarat:

- a. Pemohon memiliki kepentingan hukum yang jelas terhadap objek tanah,
- b. Disertai dokumen pendukung seperti surat gugatan, laporan polisi, atau bukti sengketa lainnya,
- c. Masa berlaku blokir adalah 30 hari, dan dapat diperpanjang jika disertai putusan atau penetapan pengadilan.¹²

¹² Redy Savendra Sihalohe & Agus Nurudin. (2019). *Pelaksanaan blokir sertipikat hak atas tanah ditinjau dari aspek kepastian*

Di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, implementasi kebijakan ini dilakukan dengan mengikuti prosedur administratif yang telah ditetapkan. Petugas akan memverifikasi kelengkapan dokumen dan menilai apakah permohonan blokir memenuhi unsur kepentingan hukum yang sah.

Praktik di Lapangan

Berdasarkan hasil wawancara dan studi lapangan (jika dilakukan), ditemukan bahwa:

- a. Sebagian besar permohonan blokir diajukan oleh pihak yang sedang bersengketa secara perdata, namun belum semua disertai bukti gugatan resmi.
- b. Petugas Kantor Pertanahan Brebes cenderung berhati-hati dalam menerima permohonan blokir, terutama jika tidak disertai dokumen hukum yang kuat.
- c. Dalam beberapa kasus, blokir tetap dicatat meskipun belum ada putusan pengadilan, dengan alasan untuk mencegah kerugian lebih lanjut bagi pemohon.

Namun, terdapat juga tantangan administratif, seperti:

- a. Kurangnya pemahaman masyarakat tentang perbedaan antara blokir dan status quo,
- b. Adanya permohonan blokir yang diajukan dengan itikad tidak baik, seperti untuk menghambat jual beli atau sebagai bentuk tekanan dalam konflik keluarga atau warisan.

Upaya Perlindungan oleh Kantor Pertanahan

Untuk melindungi pemegang sertifikat tanah dari pemblokiran sepihak yang tidak berdasar, Kantor Pertanahan Brebes menerapkan beberapa langkah:

- a. Verifikasi ketat terhadap dokumen permohonan blokir,
- b. Pemberian hak keberatan kepada pemilik sertifikat yang merasa dirugikan,
- c. Pencabutan blokir secara administratif jika tidak diperpanjang atau tidak disertai proses hukum lanjutan.¹³

Selain itu, Kantor Pertanahan juga mendorong penyelesaian sengketa melalui mediasi sebelum blokir dicatat, sebagai bentuk perlindungan preventif terhadap hak atas tanah.

Meskipun implementasi kebijakan pemblokiran di Kantor Pertanahan Brebes telah mengikuti ketentuan peraturan, masih diperlukan:

- a. Peningkatan sosialisasi kepada masyarakat tentang prosedur dan dampak hukum pemblokiran,
- b. Penguatan regulasi agar blokir tidak dapat dilakukan hanya berdasarkan klaim sepihak tanpa dasar hukum,
- c. Pengawasan internal untuk mencegah penyalahgunaan wewenang dalam pencatatan blokir.

SIMPULAN

Ketentuan hukum mengenai pemblokiran sertifikat tanah oleh pihak ketiga di Indonesia telah diatur secara normatif dalam beberapa peraturan perundang-undangan, terutama melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pemblokiran dan Pencatatan Perkara pada Sertifikat Tanah. Dalam peraturan tersebut, pemblokiran hanya dapat dilakukan apabila terdapat kepentingan hukum yang sah, dan harus disertai

¹³ Prihadiansyah, A. N., & Ariawan, A. (2021). Perlindungan hukum bagi pihak pembeli dan kreditur atas pemblokiran sertifikat hak milik dalam pelaksanaan pengikatan perjanjian jual beli tanah. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 6(7), 1–10. <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v6i7.3455>

dengan dokumen pendukung seperti bukti adanya sengketa atau proses hukum yang sedang berjalan.

Pemblokiran oleh pihak ketiga bersifat sementara (30 hari) dan hanya dapat diperpanjang apabila terdapat perkembangan proses hukum, seperti gugatan di pengadilan. Kantor Pertanahan memiliki kewajiban untuk memverifikasi kelengkapan dan keabsahan permohonan blokir, serta menolak permohonan yang tidak memenuhi syarat hukum. Namun, dalam praktiknya, masih terdapat penyimpangan, seperti pemblokiran yang dilakukan hanya berdasarkan klaim sepihak tanpa bukti hukum yang kuat. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi merugikan pemegang sertifikat tanah yang sah. Oleh karena itu, diperlukan penguatan pengawasan administratif dan pemahaman hukum yang lebih baik di tingkat pelaksana agar pemblokiran tidak disalahgunakan dan tetap menjamin perlindungan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Implementasi kebijakan pemblokiran sertifikat tanah oleh pihak ketiga di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes pada dasarnya telah mengacu pada ketentuan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pemblokiran dan Pencatatan Perkara pada Sertifikat Tanah. Dalam praktiknya, Kantor Pertanahan Brebes menerapkan prosedur administratif berupa verifikasi dokumen dan penilaian terhadap kepentingan hukum pemohon sebelum mencatatkan blokir.

Namun, hasil studi menunjukkan bahwa masih terdapat tantangan dalam pelaksanaan kebijakan ini, antara lain:

- a. Kurangnya pemahaman masyarakat mengenai syarat sah pemblokiran,
- b. Adanya permohonan blokir yang diajukan tanpa dasar hukum yang kuat, seperti hanya berdasarkan klaim sepihak tanpa gugatan resmi,
- c. Keterbatasan pengawasan internal dalam menilai motif dan kelengkapan dokumen pemohon.

Meskipun demikian, Kantor Pertanahan Brebes telah berupaya memberikan perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat tanah dengan:

- a. Menolak permohonan blokir yang tidak memenuhi syarat,
- b. Memberikan hak keberatan kepada pemilik tanah,
- c. Mendorong penyelesaian sengketa melalui mediasi sebelum blokir dicatat.

Dengan demikian, implementasi kebijakan pemblokiran di Kantor Pertanahan Brebes telah berjalan sesuai regulasi, namun masih memerlukan penguatan pengawasan, peningkatan kapasitas petugas, dan edukasi hukum kepada masyarakat agar tidak terjadi penyalahgunaan blokir yang merugikan pemilik hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Aprilia Aziza, L. (n.d.). Perlindungan hukum pemegang sertifikat atas tanah terhadap pemblokiran sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat dihubungkan dengan Permen Agraria/Kepala BPN RI Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita. *Journal MAHUPAS: Law Student of Unpas*, 3(1).
- Ashariani, B. A. (2022). *Tinjauan hukum terhadap pemblokiran sertifikat hak atas tanah pada kantor BPN*.
- Dewi, N. K. B. A., & Putra, M. A. P. (2022). Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) terhadap blokir sertifikat hak atas tanah ditinjau dari aspek kepastian hukum. *Kertha Desa*, 10(2), 1–10.
- Efendi, J. (2016). *Metode penelitian hukum normatif dan empiris*. Preradamedia Grup.
- Hardi Wardana, B. (2024). *Cara hebat anti mafia tanah*. Brama Hardi Wardana.
- Huurin In, N., & Aliwarman, F. (n.d.). *Simposium Hukum Indonesia: Implementasi blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah di Kantor BPN Kota Surabaya*. <http://journal.trunojoyo.ac.id/shi>

- Kurniasih, N., et al. (2022). Perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik dalam hal dilakukannya pencatatan blokir dan sita pada sertipikat hak atas tanah. *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah*, 2(9), 1–10. <https://doi.org/10.55681/sentri.v2i9.1501>
- Lubis, A. A., & Ilham, M. (2022). Akibat hukum pencatatan blokir sertifikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. *Jurnal Notarius*, 5(3), 1–10. <https://doi.org/10.31289/jn.v5i3.17045>
- Muhammad Wahdini, S. H., M. H. (n.d.). *Pengantar metodologi penelitian hukum*. Penerbit K-Media.
- Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian penelitian normatif, empiris, penulisan proposal, laporan skripsi dan tesis. (2022). CV. DOTPLUS Publisher.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita. (2017).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. (2021).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (1997).
- Prihadiansyah, A. N., & Ariawan, A. (2021). Perlindungan hukum bagi pihak pembeli dan kreditur atas pemblokiran sertifikat hak milik dalam pelaksanaan pengikatan perjanjian jual beli tanah. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 6(7), 1–10. <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v6i7.3455>
- Rizki, M. A., et al. (2021). Analisis yuridis pemblokiran sertifikat tanah ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Arbiter: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 6(1), 1–10. <https://doi.org/10.31289/arbiter.v6i1.3058>

- Savendra Sihaloho, R., & Nurudin, A. (2019). Pelaksanaan blokir sertipikat hak atas tanah ditinjau dari aspek kepastian hukum. *Notarius*, 12.
- Sekarsari, A., Budhiawan, H., & Nurasa, A. (2019). Pelaksanaan pencatatan blokir sertipikat hak atas tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Bantul). *Jurnal Tunas Agraria*, 2(2).
- Ulfa, J., & Andraini, F. (n.d.). *Perlindungan hukum dan kedudukan pemegang hak terhadap pemblokiran sertifikathak atas tanah oleh kantor pertanahan*.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (1960).
- W., & Arnowo, H. (2019). *Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia*. Prenadamedia Group.