

KEWENANGAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) TERHADAP BLOKIR SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI ASPEK KEPASTIAN HUKUM

Ni Komang Bunga Aprita Dewi, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: dewibunga70@gmail.com

Made Aditya Pramana Putra, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: adityapramanaputra@unud.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pemblokiran sertifikat hak atas tanah serta menilai kepastian hukum terhadap tindakan pemblokiran tersebut. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan statute approach, conceptual approach, dan analytical approach. Sumber bahan hukum terdiri dari peraturan perundang-undangan, dokumen akademik, dan literatur hukum terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPN memiliki kewenangan untuk melakukan pemblokiran sertifikat hak atas tanah berdasarkan permohonan pihak berkepentingan atau perintah pengadilan, dengan tujuan menjaga hak hukum selama sengketa berlangsung. Namun, pemblokiran harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan agar tidak bertentangan dengan asas kepastian hukum. Kepastian hukum dalam pemblokiran sertifikat tanah dapat tercapai jika dilakukan secara transparan, berdasarkan alasan hukum yang jelas, serta memperhatikan perlindungan hak-hak pihak yang terdampak.

Kata kunci: Kepastian Hukum, Blokir, Hak Atas Tanah.

ABSTRACT

This study aims to analyze the authority of the National Land Agency (BPN) in blocking land ownership certificates and to assess the legal certainty of such actions. The research employs a normative legal method using statute, conceptual, and analytical approaches. Legal sources include legislation, academic documents, and relevant legal literature. The results indicate that BPN has the authority to block land ownership certificates based on requests from interested parties or court orders to safeguard legal rights during disputes. However, blocking must be carried out in accordance with established procedures to ensure compliance with the principle of legal certainty. Legal certainty in blocking land certificates can be achieved if the process is transparent, based on clear legal grounds, and considers the protection of the rights of affected parties.

Keywords: Legal Certainty, Blocking, Ownership of Land.

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah dianggap sebagai aset utama untuk kehidupan manusia. Oleh karena itu, sangat penting untuk memanfaatkannya dengan bijak untuk kepentingan masa depan, bukan hanya generasi saat ini. Tanah berperan penting dalam proses pembangunan karena menjadi tempat berdirinya infrastruktur yang mendukung berbagai aktivitas sosial dan ekonomi. Karena populasi Indonesia yang terus

meningkat, permintaan akan tanah meningkat¹. Prinsip dasar yang ditegakkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria adalah bahwa tanah dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah milik negara dan diperuntukkan untuk kepentingan rakyat. Pemerintah memiliki wewenang untuk mengontrol penggunaan tanah melalui perizinan, pembatasan, dan regulasi lainnya, menurut UU Pokok Agraria. Meskipun tanah secara umum dimiliki oleh negara, UU Pokok Agraria juga melindungi hak-hak masyarakat atas tanah, seperti hak ulayat, hak usaha, dan hak milik. Hak-hak rakyat dilindungi dan mereka diberi kebebasan untuk memanfaatkan tanah sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan mereka.

Hak ini berlaku di banyak negara, termasuk Indonesia. Pemerintah memiliki wewenang untuk mengatur dan mengawasi tanah untuk tujuan umum seperti pembangunan infrastruktur, pengelolaan sumber daya alam, dan pertahanan nasional. Hak sekunder adalah hak yang diberikan kepada orang lain baik itu individu, lembaga, atau badan hukum atas tanah negara. Contoh hak sekunder termasuk kepemilikan tanah oleh individu, penyewaan tanah untuk tujuan bisnis, atau penggunaan tanah untuk pembangunan perumahan. Hak usaha, pakai, sewa, atau hak milik yang diberikan kepada individu atau entitas tertentu untuk menggunakan atau mengelola tanah tersebut sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh pemerintah juga termasuk dalam kategori ini².

"Hak-hak sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sawah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifat yang bertentangan dengan undang-undang, dan usaha dilakukan untuk menghapusnya dalam waktu yang singkat", menurut ayat (1) Pasal 53 UUPA³. Karena dokumen tersebut dapat digunakan sebagai bukti yang kuat di hadapan hukum, ini secara resmi mengakui status kepemilikan tanah seseorang atau entitas hukum.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa "sertifikat tanah adalah bukti hak yang sah. Sertifikat tanah mencerminkan data fisik dan yuridis tanah yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang relevan"⁴. Informasi tentang batas-batas, luas, hak-hak, dan kepemilikan tanah disertakan. Otoritas penerbitan ini memastikan bahwa sertifikat yang dikeluarkan memiliki keabsahan dan legitimasi hukum. Orang-orang yang menghadapi masalah pertanahan atau meminta kantongannya dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan, menurut Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, yang menyatakan bahwa "Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab untuk menjalankan administrasi pertanahan sesuai dengan hukum yang berlaku, termasuk mengeluarkan sertifikat hak atas tanah kepada masyarakat yang memiliki hak atas tanah dalam upaya memberikan pelayanan kepada masyarakat." Jika ada permintaan, Kepala Kantor Wilayah melakukan pencatatan blokir⁵.

¹ Romi Sihombing. (2022). Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah Oleh Bpn Tanpa Putusan Pengadilan. Jakarta: Kencana.

² Arba. (2019). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 53)

⁴ Morena Kaudis. (2018). Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Vol. 6, No. 2).

⁵ Syuryani. (2023). Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Mengalami Sengketa Untuk Tertib Administrasi Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman (Vol. 6, No. 2).

Meskipun sertifikat hak atas tanah dianggap sebagai bukti yang kuat, Pasal 126 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, yang diubah menjadi Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah mengatur pencatatan buku tanah dan blokir. Peraturan Pertanahan ini "memberikan hak kepada orang untuk mencegah perbuatan hukum selama sengketa pertanahan sedang berlangsung terutama dalam kasus pemblokiran sertifikat⁶. Kasus BPN yang memblokir sertifikat tanah Ny. Sumarno menunjukkan bahwa pemblokiran harus dilakukan dengan hati-hati dan sesuai prosedur⁷

Penelitian mengenai blokir sertifikat hak atas tanah menunjukkan bahwa masih terdapat berbagai tantangan dalam implementasinya, baik dari segi hukum maupun administratif. Penelitian oleh I Gede Kesuma Sadhana menyoroti kendala dalam pelaksanaan blokir di Kantor Pertanahan Kota Denpasar, termasuk faktor penghambat administratif dan teknis yang dapat mempengaruhi efektivitas mekanisme pencatatan blokir sesuai dengan Permen ATR/BPN No. 13 Tahun 2017⁸. Sementara itu, penelitian oleh Hamonangan, Yoshua (2019) menekankan adanya ketidakpastian hukum dalam pencatatan blokir, khususnya terkait jangka waktu blokir yang tidak selalu sesuai peraturan serta ketiadaan notifikasi bagi pemegang sertifikat hak atas tanah yang terkena dampaknya⁹. Untuk mengatasi masalah ini, penelitian sebelumnya merekomendasikan peningkatan sosialisasi dan pemanfaatan aplikasi Sentuh Tanahku guna memastikan transparansi serta kepastian hukum bagi pemilik sertifikat. Kedua penelitian ini menunjukkan bahwa meskipun regulasi telah ada, masih diperlukan perbaikan dalam implementasi serta peningkatan transparansi agar mekanisme blokir dapat berjalan secara adil dan efektif.

1.2. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melakukan pemblokiran sertifikat hak atas tanah?
- 2) Bagaimana kesesuaian pemblokiran sertifikat hak atas tanah oleh BPN dengan prinsip kepastian hukum?

1.3. Tujuan Penulisan

- 1) Menganalisis kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melakukan pemblokiran sertifikat hak atas tanah.
- 2) Mengkaji kesesuaian pemblokiran sertifikat hak atas tanah oleh BPN dengan prinsip kepastian hukum

⁶ Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. (2021). Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 40. Jakarta: Sekretariat Negara Republik Indonesia.

⁷ Roulina Lingga. (2021). Perlindungan hukum bagi pemenang lelang terkait pemblokiran sertifikat hak milik yang menghambat proses balik nama (Analisis Kasus Putusan Nomor 151/Pdt/2019/Pt.Btn).

⁸ Sadhana, I. G. K. (2024). Pelaksanaan blokir sertipikat hak atas tanah didalam penyelesaian sengketa agraria pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar. *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 12 No. 09

⁹ Hamonangan, Y. (2019). Kepastian hukum pencatatan blokir bagi pemegang sertipikat hak atas tanah dalam hal jangka waktu dan notifikasi. *Fakultas Hukum Universitas Indonesia*.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian normatif yang mengkaji kewenangan badan pertanahan nasional dalam pemblokiran sertifikat hak atas tanah dengan fokus pada kepastian hukum. Pendekatan yang digunakan meliputi statute approach, conceptual approach, dan analytical approach untuk menganalisis peraturan perundang-undangan dan teori hukum terkait. Sumber bahan hukum mencakup bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder berupa dokumen akademik dan literatur hukum. Sementara pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan, pengumpulan bahan hukum menggunakan studi dokumen. Analisis deskriptif yuridis normatif dan analisis kualitatif digunakan untuk menafsirkan ide, teori, dan asas hukum. Penelitian ini berangkat dari problem norma, seperti kekaburan norma atau norma konflik, dengan fokus pada bagaimana norma-norma tersebut diimplementasikan dan mempengaruhi kepastian hukum dalam pemblokiran sertifikat hak atas tanah.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dalam Melakukan Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah

Sertifikat tanah dikeluarkan untuk memberikan bukti legal yang mengkonfirmasi bahwa pemilik memiliki tanah tersebut. Namun, proses persidangan akan dibutuhkan jika ada pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut dan mengajukan gugatan ke Pengadilan. Perjanjian adalah ikatan legal yang melibatkan pertukaran harta atau kegiatan antara dua orang yang berkomitmen untuk melakukan suatu tindakan atau menahan diri dari melakukan suatu tindakan, dengan hak orang lain untuk menuntut pemenuhan komitmen tersebut¹⁰. Selama proses persidangan, penggugat yang mengklaim hak atas tanah dan pemilik tanah yang memiliki sertifikat akan memberikan bukti dan alasan mereka. Untuk membuat keputusan, pengadilan akan memeriksa semua bukti dan melakukan analisis hukum.

Jika Pengadilan memutuskan bahwa penggugat memiliki hak yang sah atas tanah tersebut, keputusan tersebut akan menjadi keputusan akhir yang mengukuhkan hak kepemilikan baru. Setelah itu, pemilik tanah yang kalah dalam persidangan, atau pemohon, memiliki kemampuan untuk membatalkan sertifikat tanah mereka di Kantor Pertanahan setempat. Selama proses persidangan, orang-orang seperti penggugat dan pengadilan dapat meminta untuk mencatat atau memblokir buku tanah. Hal ini penting untuk memastikan bahwa catatan kepemilikan tanah di buku tanah mencerminkan keputusan pengadilan. Dengan demikian, penerbitan sertifikat tanah hanyalah awal dari proses hukum yang lebih luas. Proses peradilan akan menentukan kepemilikan tanah yang sah, dan keputusan hukum akan mempengaruhi catatan tanah.

Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan bertanggung jawab atas pemblokiran sertifikat tanah dalam sistem layanan pertanahan Indonesia¹¹. Untuk menerima pemblokiran sertifikat tanah, pemohon harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam SPOPP, seperti mengajukan formulir permohonan yang tepat dan melampirkan dokumen pendukung yang diperlukan. Kemudian, sesuai dengan

¹⁰ Sudharma, K. J., & Putra, I. (2019). Pengaturan Penyelesaian Kredit Macet Pada Pt. Bank Perkreditan Rakyat Balaguna Perasta Kabupaten Klungkung. *Jurnal Analisis Hukum*.

kewenangan yang dimiliki, Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan beserta Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT bertanggung jawab mengelola proses ini. Kepatuhan terhadap persyaratan dan prosedur yang ditetapkan dalam SPOPP sangat diperlukan guna memastikan pemblokiran sertifikat tanah dilakukan secara legal dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Berikut adalah poin-poin yang diatur dalam pasal 126 yang telah diubah tersebut:

Pasal 126A

1. Pencatatan Perkara di Kantor Pertanahan:
 - (1) "Kepala Kantor Pertanahan mencatat suatu Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek perkara di pengadilan."
 - (2) "Pencatatan dilakukan jika Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional/Kantor Wilayah/Kantor Pertanahan sebagai pihak dalam perkara atau atas permohonan Pihak Yang Berkepentingan dengan menyampaikan salinan gugatan."
2. Pendaftaran Peralihan atau Pembebanan Hak:
 - (1) "Dalam jangka waktu 30 hari kalender sejak tanggal pencatatan perkara tanpa perintah status quo atau sita, pendaftaran peralihan atau pembebanan hak dapat dilaksanakan."
 - (2) "Dilengkapi surat pernyataan oleh pihak yang mengalihkan dan menerima peralihan hak atau pihak debitur dan kreditur dalam hal pembebanan hak, atau surat izin ketua pengadilan negeri setempat."
3. Isi Surat Pernyataan:
 - (1) "Surat pernyataan sekurang-kurangnya memuat identitas pihak yang terlibat, pengetahuan bahwa objek tanah masih dalam perkara, dan kewajiban tunduk kepada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap."

Pasal 126B

1. Pemberitahuan kepada Pemohon:
 - (1) "Catatan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek perkara di pengadilan dan catatan perintah status quo harus diberitahukan kepada pemohon."
 - (2) "Berisi informasi mengenai pencatatan perkara, jangka waktu berlakunya pencatatan, dan tindak lanjut pendaftaran layanan pertanahan setelah jangka waktu pencatatan perkara."
2. Tidak Menghapus Catatan Perkara:
 - (1) "Pendaftaran peralihan atau pembebanan hak tidak menghapus catatan perkara yang sudah dicatat."
3. Hapusnya Catatan Perkara:
 - (1) "Setelah adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinannya disampaikan kepada Kantor Pertanahan, catatan perkara dapat dihapus."

Undang-undang ini memberikan pedoman yang lebih sistematis dan mudah dipahami kepada Kantor Pertanahan untuk membantunya menyelesaikan tugasnya terkait pemblokiran sertifikat hak atas tanah. Peraturan ini menjelaskan bagaimana Kantor Pertanahan harus bertindak selama proses pemblokiran sertifikat hak atas tanah. Setiap langkah, dari pengajuan permohonan hingga pelaksanaan pemblokiran, diatur dengan baik. Jika ada peraturan yang jelas, pemblokiran sertifikat tanah akan

lebih mudah dilacak dan lebih mudah dilihat. Setiap tindakan yang akan diambil oleh Kantor Pertanahan harus dijelaskan kepada semua pihak yang terlibat dalam proses tersebut, baik pemohon maupun pemilik tanah yang terkena dampak pemblokiran, untuk memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam proses tersebut. Setiap tindakan yang akan diambil oleh Kantor Pertanahan harus sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam regulasi ini untuk memastikan bahwa proses tersebut dilakukan dengan benar dan tepat. Hak-hak atas tanah tersebut terbagi dalam beberapa jenis yaitu;

1. Kepemilikan
2. Hak usaha tanah
3. Hak bangun
4. Hak manfaat
5. Sewa

Prosedur yang digunakan untuk melakukan ini terdiri dari beberapa tahapan. Tahapan-tahapan tersebut antara lain:

1. Tahap pertama dalam proses adalah melakukan investigasi dan menemukan pelanggaran kepemilikan tanah. BPN atau lembaga yang berwenang lainnya akan memeriksa dokumen tanah untuk menemukan pelanggaran. BPN memeriksa dokumen kepemilikan tanah yang relevan untuk memastikan bahwa mereka sah dan menemukan pelanggaran.
2. Setelah pemeriksaan awal, BPN melakukan verifikasi lebih lanjut pada dokumen untuk memastikan bahwa data dan informasi tersebut benar dan untuk menemukan kemungkinan pelanggaran hukum.
3. BPN memberikan pemberitahuan kepada pemilik sertifikat hak atas tanah jika ditemukan adanya indikasi pelanggaran atau penyimpangan yang cukup serius selama proses pemeriksaan dan verifikasi. Pemberitahuan ini berisi informasi tentang hasil pemeriksaan dan verifikasi yang dilakukan serta langkah-langkah yang akan diambil selanjutnya.
4. Setelah proses pemeriksaan, verifikasi, dan pemberitahuan kepada pemilik sertifikat selesai, BPN melakukan penetapan pemblokiran sertifikat hak atas tanah. Penetapan ini dilakukan sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh UU PPA dan peraturan pelaksanaannya. Selain itu, semua informasi dan bukti yang dikumpulkan selama proses tersebut akan dipertimbangkan. BPN atau lembaga yang berwenang lainnya dapat melanjutkan dengan proses hukum untuk menyelesaikan masalah jika pelanggaran tidak dapat diselesaikan secara damai. Salah satu contoh dari tindakan hukum ini adalah pemblokiran sertifikat hak atas tanah. Ini dilakukan untuk melakukan penegakan hukum terhadap pelanggaran yang terjadi.
5. Untuk memastikan bahwa BPN dilakukan secara jujur, terbuka, dan sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan, setiap pihak yang terlibat menerima perlindungan hukum.

Dalam hal pemblokiran sertifikat hak atas tanah, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki banyak wewenang. Ini termasuk:

1. BPN sebagai lembaga pemerintah yang bertanggung jawab atas pengaturan, pengelolaan, dan penataan pertanahan di Indonesia. Sebagai lembaga yang memiliki otoritas pemerintah dalam bidang pertanahan, BPN bertanggung jawab untuk memastikan bahwa sertifikat hak atas tanah tetap aman dan tertib.
2. Tugas BPN diatur oleh peraturan yang berlaku. Ini termasuk proses pemblokiran sertifikat hak atas tanah.

3. BPN dapat memblokir sertifikat hak atas tanah atas permintaan pihak yang berhak, seperti individu, badan hukum, atau penegak hukum.
4. BPN juga memiliki wewenang untuk menilai permohonan blokir pemohon. Penilaian ini mencakup memeriksa kelengkapan dokumen pemohon, memastikan bahwa pemohon tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah yang diminta untuk diblokir, dan memastikan bahwa alasan yang diajukan pemohon sesuai dengan undang-undang yang berlaku.
5. Setelah proses penilaian selesai, BPN bertanggung jawab untuk mencatat blokir dalam buku tanah yang bersangkutan. Pencatatan harus jelas dan akurat.
6. BPN juga memiliki wewenang untuk menghapus blokir yang terdaftar dalam sertifikat hak atas tanah.

Berarti bahwa setiap perjanjian yang dibuat dan disetujui oleh pihak-pihak harus menggambarkan keadilan dan kesesuaian yang berasal dari kesadaran moral masing-masing pihak¹². Oleh karena itu, BPN memainkan peran penting dalam menjalankan kewenangannya untuk memblokir sertifikat hak atas tanah. Tugasnya lebih dari proses administratif. Selain itu, bertanggung jawab untuk memantau dan memantau setiap pelaksanaan wewenang dalam hal pemblokiran sertifikat tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku untuk menjaga stabilitas dan efisiensi sistem pertanahan Indonesia.

BPN memiliki otoritas yang luas dalam hal hak atas tanah di Indonesia. BPN bertanggung jawab untuk mencatat secara resmi kepemilikan dan hak tanah lainnya; melakukan pengukuran dan pemetaan tanah untuk menentukan batas dan luas tanah; memberikan hak tanah kepada individu atau badan hukum yang memenuhi syarat; melakukan penegakan hukum, memberikan penyuluhan, dan konsultasi publik tentang informasi terkait tanah. Dalam hal hak atas tanah di Indonesia, BPN memiliki banyak wewenang. Berikut adalah beberapa wewenang utama BPN yang berkaitan dengan hak atas tanah¹³:

1. Tugas BPN adalah mendaftarkan hak atas tanah milik individu, badan hukum, atau pemerintah serta memberikan sertifikat yang mengesahkan kepemilikan.
2. BPN melakukan pendaftaran transaksi tanah seperti jual beli, waris, pemberian hak, atau jaminan atas tanah.
3. BPN mengukur dan menetapkan batas-batas tanah untuk memastikan batas-batas tanah jelas dan mencegah sengketa tanah.
4. BPN memiliki wewenang untuk mengembangkan dan mengelola sistem pendaftaran tanah secara elektronik. Dengan sistem ini, administrasi pertanahan menjadi lebih efisien dan lebih transparan.
5. BPN memiliki peran dalam penyelesaian sengketa tanah. Namun, mereka tidak memiliki kewenangan sebagai lembaga peradilan, tetapi BPN dapat memberikan rekomendasi atau pendapat teknis kepada lembaga peradilan yang berwenang.
6. BPN ini termasuk data tentang kepemilikan tanah, transaksi tanah, batas-batas tanah, dan informasi lainnya yang berkaitan dengan pertanahan
7. BPN berpartisipasi dalam pembentukan kebijakan yang berkaitan dengan pertanahan di Indonesia. BPN dapat memberikan masukan dan saran kepada

¹² Wiguna, M. O. (2018). Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution. *Masalah - Masalah Hukum* (Vol. 48, No. 3).

¹³ Mastur, M., & Soleh, M. (2022). Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Semarang. *QISTIE*, 15(1).

pemerintah tentang perumusan kebijakan pertanahan berdasarkan pengalaman dan data yang dimilikinya.

BPN berkomitmen untuk memastikan keseimbangan hukum dan ketertiban administrasi pertanahan di Indonesia. Melalui berbagai kegiatan dan fungsinya, BPN memastikan bahwa hak atas tanah masyarakat terdaftar, dilindungi, dan dapat diperoleh melalui proses yang transparan dan efisien.

3.2. Analisis Kesesuaian Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah dengan Prinsip Kepastian Hukum

Pemblokiran sertifikat hak atas tanah merupakan tindakan administratif yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menetapkan status quo terhadap hak atas tanah dalam jangka waktu tertentu. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), blokir diartikan sebagai tindakan membekukan atau menghentikan, sedangkan dalam konteks hukum pertanahan, blokir bertujuan untuk mencegah peralihan atau pemindahtanganan tanah yang sedang dalam sengketa atau menjadi objek penyelidikan hukum.

Meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak mengatur secara eksplisit mengenai pemblokiran sertifikat, namun Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e menyebutkan pencatatan dalam buku tanah terhadap tanah yang sedang dalam sengketa. Jika terdapat perintah status quo atau putusan penyitaan dari pengadilan, maka nama pemegang hak akan ditangguhkan hingga ada putusan hukum yang berkekuatan tetap. Selain itu, Pasal 45 ayat (1) huruf e menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa di pengadilan dapat diblokir atas permintaan hakim.

Pengaturan lebih lanjut mengenai pemblokiran diatur dalam PERMEN ATR/Kepala BPN No. 13 Tahun 2017, yang mendefinisikan blokir sebagai tindakan administrasi untuk membekukan status hak atas tanah secara sementara. Alasan pemblokiran antara lain:

1. Terkait perbuatan hukum atau peristiwa hukum atas tanah
2. Adanya sengketa atau konflik pertanahan

Pemblokiran dapat diajukan oleh perorangan, badan hukum, atau penegak hukum, dengan syarat memiliki hubungan hukum dengan tanah yang bersangkutan. Namun, blokir hanya dapat diajukan sekali untuk satu objek tanah oleh satu pemohon, dan harus disertai dokumen pendukung seperti surat gugatan, akta perjanjian, atau surat perintah penyidikan dari instansi penegak hukum.¹⁴

Pemblokiran sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu instrumen hukum yang bertujuan untuk mencegah peralihan hak atau tindakan hukum lainnya atas tanah yang sedang dalam sengketa atau memiliki permasalahan hukum. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan pemblokiran sering kali tidak sesuai dengan aturan yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017. Ketidaksesuaian ini terlihat dari kurangnya mekanisme verifikasi yang ketat terhadap permohonan blokir, sehingga dalam beberapa kasus, tanah dapat diblokir hanya berdasarkan permohonan sepihak tanpa pemeriksaan mendalam mengenai dasar hukumnya. Selain itu, proses pemblokiran yang tidak transparan membuka peluang terjadinya penyalahgunaan, yang dapat merugikan pihak yang memiliki hak sah atas tanah tersebut. Hal ini

¹⁴ Haryati, 2007, Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah dalam Menjamin Kepastian Hukum, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 5, Nomor 1.

bertentangan dengan asas kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, yang menegaskan bahwa setiap orang berhak atas kepastian hukum yang adil¹⁵.

Selain permasalahan terkait prosedur, implikasi dari pemblokiran tanpa batas waktu yang jelas juga menjadi tantangan dalam perspektif kepastian hukum. Tidak adanya ketentuan yang secara eksplisit mengatur jangka waktu pemblokiran menyebabkan tanah dapat tetap dalam status terblokir dalam waktu yang tidak terbatas, meskipun sengketa atau permasalahan hukum yang mendasari pemblokiran telah selesai. Situasi ini menyebabkan pemilik tanah kehilangan haknya untuk memanfaatkan atau melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut, yang pada akhirnya berpotensi menimbulkan kerugian ekonomi dan sosial¹⁶. Dalam perspektif hukum agraria, kondisi ini bertentangan dengan asas kemanfaatan dan keadilan dalam pengelolaan hak atas tanah, sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Selain itu, ketidakpastian hukum dalam pemblokiran sertifikat hak atas tanah semakin diperparah dengan tidak adanya kewajiban bagi pihak yang melakukan pemblokiran untuk memberikan notifikasi kepada pemegang hak atas tanah.

Dalam banyak kasus, pemilik tanah baru mengetahui bahwa sertifikatnya telah diblokir ketika hendak melakukan transaksi atau mengajukan permohonan administrasi pertanahan. Ketidaktahuan ini berakibat pada keterlambatan dalam pengambilan langkah hukum yang diperlukan, serta membatasi hak pemilik tanah untuk mengajukan keberatan atau pembelaan atas pemblokiran yang dilakukan. Dalam perspektif hukum administrasi, kondisi ini bertentangan dengan asas transparansi dan akuntabilitas dalam pelayanan publik, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Pemblokiran sertifikat hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) seharusnya dilakukan sesuai dengan prinsip kepastian hukum, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, yang menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan pemblokiran oleh BPN masih menghadapi berbagai kendala yang dapat mengurangi kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Salah satu permasalahan utama adalah ketidaksesuaian prosedur pemblokiran dengan regulasi yang berlaku, seperti Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017, yang mengatur bahwa pemblokiran hanya dapat dilakukan berdasarkan alasan hukum yang jelas dan harus disertai bukti yang kuat. Sayangnya, dalam beberapa kasus, pemblokiran dilakukan hanya berdasarkan permohonan sepihak tanpa proses verifikasi yang ketat, sehingga berpotensi merugikan pemilik hak yang sah. Selain itu, tidak adanya batas waktu yang jelas dalam pemblokiran sertifikat menjadi tantangan besar dalam menjamin kepastian hukum¹⁷.

Tidak adanya mekanisme pemberitahuan resmi kepada pemilik tanah juga mengurangi kepastian hukum dalam pemblokiran sertifikat. Pemegang hak sering kali

¹⁵ Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan*, (Jakarta: Pt Raja Grafindo Persada, 2013).

¹⁶ Sahnan, Arba, Wira Pria Suhartana, "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan" *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 2019, Vol. 7, No. 3.

¹⁷ Isnaeni, D. (2022). Kekuatan Hukum Kartu BPJS Kesehatan Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 6(3), 1362-1376.

baru mengetahui bahwa tanahnya diblokir saat hendak melakukan transaksi atau administrasi pertanahan. Kondisi ini tidak sesuai dengan asas transparansi dan akuntabilitas dalam pelayanan publik, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang mewajibkan instansi pemerintah untuk memberikan informasi yang jelas kepada masyarakat terkait keputusan yang diambil. Dengan demikian, meskipun pemblokiran sertifikat hak atas tanah oleh BPN bertujuan untuk melindungi kepentingan hukum tertentu, pelaksanaannya masih belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip kepastian hukum. Oleh karena itu, diperlukan perbaikan regulasi yang lebih ketat, termasuk pengaturan batas waktu pemblokiran yang jelas, mekanisme verifikasi yang lebih ketat, serta kewajiban pemberitahuan kepada pemilik hak, agar pemblokiran tetap sesuai dengan asas kepastian hukum dan tidak merugikan pemegang hak atas tanah.¹⁸

4. Kesimpulan

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewenangan yang luas dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia, termasuk dalam hal pendaftaran hak atas tanah, pengukuran, pemetaan, serta penerbitan sertifikat tanah. Salah satu wewenang BPN adalah melakukan pemblokiran sertifikat hak atas tanah atas dasar permohonan dari pihak yang berkepentingan atau berdasarkan putusan pengadilan. Wewenang ini bertujuan untuk mencegah transaksi atau peralihan hak selama sengketa tanah berlangsung, sehingga menghindari tindakan hukum yang merugikan pihak yang berhak. Namun, dalam menjalankan kewenangannya, BPN harus mematuhi prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan guna memastikan bahwa tindakan pemblokiran dilakukan secara sah dan adil. Pemblokiran sertifikat hak atas tanah oleh BPN harus dilakukan dengan dasar hukum yang jelas agar tetap sesuai dengan prinsip kepastian hukum. Kepastian hukum dalam hal ini mengacu pada transparansi prosedur, adanya dasar hukum yang kuat, serta jaminan perlindungan hak bagi semua pihak yang terlibat. Jika pemblokiran dilakukan secara sewenang-wenang atau tanpa dasar hukum yang jelas, maka dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah. Oleh karena itu, kepastian hukum dalam pemblokiran sertifikat tanah oleh BPN dapat terwujud apabila prosesnya sesuai dengan regulasi yang berlaku, berlandaskan bukti yang kuat, dan dilakukan dengan prinsip kehati-hatian serta keadilan bagi semua pihak yang terdampak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Arba. (2019). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mustofa, H., SH, M. S., & Suratman, S. H. (2022). *Penggunaan hak atas tanah untuk industri*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Romi Sihombing. (2022). *Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah Oleh Bpn Tanpa Putusan Pengadilan*. Jakarta: Kencana.
- Urip Santoso. (2012). *Kajian Komprehensif (Pertama)*. Jakarta: Kencana.
- Urip Santoso. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Jakarta: Kencana.

¹⁸ Susandra, H. (2022). *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak atas Tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau).

Jurnal:

- Agnisya Putri, C., Nur Sanjaya, F., & Program Magister, M. S. (2018). Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah. In *Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa* (Vol. 5, Issue 1).
- Aldila Rajab, R., Eko Turisno, B., & Doramia Lumbanraja Program Studi Magister Kenotariatan, A. (2020). Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah. *Notarius*, 13.
- Antari, P. E., Negara, I. P., Suteja, I. A., & Salvia, M. P. (2023). Mekanisme Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda oleh Kantor ATR/BPN Kabupaten Manggarai Barat. *Jolsic : Jurnal of Law, Society, and Islamic Civilization* (Vol. 11, No.1).
- Fahmi, S., & Sumanto, L. (2020). Kajian Yuridis Pemblokiran Sertipikat Hak Milik Nomor 2003/Kelurahan Bedahan Yang Dibeani Dengan Hak Tanggungan. *Reformasi Hukum Trisakti*, 2(2). <https://doi.org/10.25105/Refor.V2i2.10456>
- Indah Sari. (2017). Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (Vol. 9, No. 1).
- Kharisma, B., & Kurniawan, I. G. A. (2022). Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti: Urgensi Harmonisasi Kebijakan. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* Vol. 11, No. 2(5).
- Klaudius Ilkam. (2021). Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak (Vol. 1, Issue 1).
- Kurniasih, N., Ismed, M., Magister Kenotariatan, P., & Universitas Jayabaya, P. (2023). Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Hal Dilakukannya PencatatanBlokir Dan Sita Pada Sertipikat Hak Atas Tanah (Vol. 2, No. 9).
- Maritha Andriyanti. (2022). Akibat Hukum Dan Penyelesaian Sertifikat Ganda Terhadap Sertikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria (Studi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Di Kediri).
- Morena Kaudis. (2018). Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Vol. 6, No. 2).
- Mastur, M., & Soleh, M. (2022). Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Semarang. *QISTIE*, 15(1). <https://doi.org/10.31942/jqi.v15i1.6491>
- 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). <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v6i7.3455>
- Rifqo, H., & Supriyanto. (2022). Tinjauan Hukum Fikih Terhadap UU No.05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Hak Atas Tanah Musnah). *Wasathiyah*, 4(2). <https://doi.org/10.58470/wasathiyah.v4i2.29>
- Pratiwi, R. N. (2021). Menenal Macam-Macam Hak Atas Tanah Di Indonesia Sesuai Dengan UUPA.
- Ramadhani, R. (2021). Sosek: Jurnal Sosial Dan Ekonomi Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah (Vol. 2, Issue. 1).

- Roulina Lingga. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Sehingga Balik Nama Tidak Dapat Diproses (Studi Kasus Putusan Nomor 151/Pdt/2019/Pt.Btn).
- Sudharma, K. J., & Putra, I. (2019). Pengaturan Penyelesaian Kredit Macet Pada Pt. Bank Perkreditan Rakyat Balaguna Perasta Kabupaten Klungkung. *Jurnal Analisis Hukum*. DOI:10.38043/JAH.V2I1.2167.
- Syuryani. (2023). Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Mengalami Sengketa Untuk Tertib Administrasi Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman (Vol. 6, No. 2).
- Wiguna, M. O. (2018). Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution. *Masalah - Masalah Hukum* (Vol. 48, No. 3).

Peraturan Perundang-Undangan:

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- Peraturan Presiden (PERPRES) Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Yang Diubah Menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita.

Website/Internet:

- Cantika Adinda. (2021). *Bpn Blokir Sementara Sertifikat Rumah Ibu Dino Patti Djalal*. <https://www.cnbcindonesia.com/news/20210211171455-4-222818/bpn-blokir-sementara-sertifikat-rumah-ibu-dino-patti-djalal>