
JURNAL NOTARIUS

Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU

Vol. 2, No. 2, Juli-Desember 2023

e-ISSN : 2598-070X ISSN : 2089-1407

**AKIBAT HUKUM PENCATATAN BLOKIR SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH
YANG DILAKUKAN OLEH KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
DELI SERDANG**

¹⁾Andri Anata Lubis, ²⁾ Muhammad Ilham

¹⁾ andri.anata.lubiz@gmail.com, ²⁾ muhammad.ilham.spt@gmail.com

¹⁾Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, ²⁾ Universitas Deli Sumatera

Abstrak

Pencatatan blokir adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan *status quo* (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita. Berdasarkan penelitian yang dilakukan Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dilakukan secara manual dengan terlebih dahulu dilakukan pengkajian oleh Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa paling lama 3 (tiga) hari kerja. Terhadap penyelesaian permohonan blokir tersebut diberitahukan secara tertulis melalui surat resmi kepada pemohon blokir dan/atau pihak-pihak yang bersangkutan secara patut. Akibat Hukum terhadap hak atas tanah yang terdapat catatan blokir untuk sementara waktu tidak dapat dilakukan kegiatan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Kata kunci: pencatatan, blokir, sertifikat, ha katas tanah

Pendahuluan

Dalam berbagai kasus sengketa tanah sering diikuti dengan pemblokiran sertifikat. Tindakan blokir dilakukan dengan pertimbangan agar pihak yang memiliki hubungan hukum dan kepentingan hukum atas tanah yang disengketakan mendapat perlindungan hukum.¹ Dengan dilakukannya blokir sertifikat oleh BPN maka untuk sementara waktu segala perbuatan hukum dan peristiwa hukum tidak dapat dilakukan sampai blokir tersebut dihapus.

¹A. A. Ghomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah; Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Edisi Ketiga, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003, hlm. 75.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita dikenal istilah blokir yaitu 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. Buku tanah dalam PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.²

Pada umumnya permohonan pencatatan blokir yang dimohonkan oleh perorangan atau badan hukum pada Kantor Pertanahan setempat dikarenakan sertifikat tanah menjadi objek gugatan di Pengadilan dibuktikan dengan adanya salinan gugatan yang telah terdaftar di Pengadilan. Hal ini juga merupakan deteksi awal bahwa terhadap sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan menjadi objek gugatan di pengadilan dan kantor pertanahan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara wajib menerapkan asas kecermatan dalam melakukan tindakan pelayanan terhadap sertifikat yang menjadi objek gugatan tersebut, terlebih lagi Kepala Kantor Pertanahan menjadi pihak yang digugat.

Blokir juga dapat disebabkan karena adanya hubungan yang didasari kepentingan hukum antara pemblokir dan pemegang hak ataupun kepentingan pemegang hak itu sendiri. Contoh adanya hubungan hutang-piutang yang bermasalah, wanprestasi, sertifikat hilang, pembagian waris yang tidak adil, pemalsuan atau sengketa tanah lainnya.³

Catatan blokir yang didasari atas permohonan perorangan ataupun badan hukum merupakan tindakan administratif yang bersifat sementara karena jika merujuk salah satu hapusnya catatan blokir tersebut secara limitatif dibatasi dengan jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak pencatatan dan dapat diperpanjang apabila ada putusan ataupun penetapan dari pengadilan sebagaimana yang diatur di dalam peraturan. Terkadang catatan blokir tersebut tidak hapus dengan sendirinya yang akhirnya menyebabkan ketidakpastian hukum.

Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah

Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat tidak jarang menjadi objek gugatan di Pengadilan karena adanya sengketa, konflik dan perkara. Gugatan kepada pengadilan tersebut, dikarenakan sertipikat mempunyai 2 (dua) sisi, yakni di satu sisi secara keperdataan sertipikat merupakan alat bukti pemilikan, di sisi lain sertipikat merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (*beschikking*).⁴ Diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, yang bersifat *beschikking* merupakan bentuk pengakuan hak milik atas tanah bagi pemilikinya. Sertipikat yang diterbitkan juga bersifat *deklaratoir*, yakni keputusan untuk mengakui suatu yang telah ada dan diberikan karena telah memenuhi syarat yang ditentukan. Pemberian keputusan *deklaratoir* dilakukan untuk mewujudkan

²Hendra Kusuma Putra Setyabudi, J. Ronald Mawuntu, Cornelius Tangkere, "Kajian Hukum Terhadap Pemblokiran Pada Buku Tanah Dalam Pendaftaran Tanah", *Lex Et Societatis*, Vol. 8, No. 3, 2020, hlm. 17.

³Anisa Sekarsari, Haryo Budhiawan, Akur Nurasa, "Pelaksanaan Pencatatan Blokir Sertifikat Hak Atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Bantul)", *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 2, No. 2, 219, hlm. 121.

⁴S.F. Marbun, *Peradilan Administrasi dan Upaya Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: UII Press, 2003, hlm. 100.

sesuai ketentuan dalam undang-undang yang masih bersifat abstrak ke dalam bentuk peristiwa konkret, misalnya penerbitan sertipikat.⁵

Ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menetapkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Tanda bukti yang kuat itu disebut sertipikat hak tanah yang merupakan salinan dari buku tanah dan dilengkapi dengan surat ukur sebagai bagian yang tak terpisahkan.⁶ Oleh karena pendaftaran tanah menganut sistem negatif, sertipikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian hak yang kuat atas sebidang tanah sepanjang belum dibuktikan sebaliknya. Pengertian seperti itu menyebabkan data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat tanah harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun sengketa di pengadilan, sampai adanya pihak lain yang membuktikan sebaliknya.⁷

Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak adalah Sertipikat. Sebagaimana kalimat ini tersebut dalam sampul map yang berlogo burung Garuda yang dijahit menjadi satu dengan surat ukur atau gambar situasi tanah tersebut.⁸ Pengertian Sertipikat menurut pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Jenis-jenis Sertipikat Hak atas Tanah berdasarkan objek pendaftaran tanah sebagaimana diatur di dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan PP No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu sebagai berikut:

1. Sertifikat hak milik

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah bersangkutan.⁹

2. Sertifikat Hak Guna Usaha

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah bersangkutan. Ketentuan pasal 24 ayat (3) Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menyatakan pemegang Hak Guna Usaha diberikan sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak.

⁵*Ibid.*, hlm. 103.

⁶Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, suatu Analisis Dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif Dan Sosiologis*, Jakarta : Republika, 2008, hlm. 125.

⁷*Ibid.*, hlm. 126.

⁸Mhd Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Cv. Mandar Maju, 2012, hlm. 203.

⁹Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: PT Kharisma Putra Utama, 2015, hlm.163.

3. **Sertifikat Hak Guna Bangunan**
Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah bersangkutan. Ketentuan pasal 39 ayat (4) Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menyatakan pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak.
4. **Sertifikat Hak Pakai**
Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah bersangkutan. Ketentuan pasal 54 ayat (4) Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menyatakan pemegang Hak Pakai diberikan sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak.
5. **Sertifikat Hak Pengelolaan**
Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah bersangkutan. Ketentuan pasal 11 ayat (3) Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menyatakan pemegang Hak Pengelolaan diberikan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak pengelolaan.
6. **Sertifikat Tanah wakaf**
Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah bersangkutan. Ketentuan Pasal 17 ayat (1) huruf a PP No.42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No.41 Tahun 2004 menyatakan Hak atas tanah yang dapat diwakafkan terdiri dari hak milik atas tanah baik yang sudah atau belum terdaftar.
7. **Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun**
Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah bersangkutan. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa sertipikat hak milik satuan rumah susun adalah tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak pengelolaan.
8. **Sertifikat Hak Tanggungan**

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah bersangkutan. Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor:4 Tahun 1996 menyatakan bahwa sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa pada dasarnya Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, penegasan akan hal tersebut tertuang di dalam ketentuan pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyatakan bahwa "Sertipikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan".

Dalam penjelasannya, disebutkan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Penerimaan data tersebut, baik dalam melakukan perbuatan sehari-hari maupun dalam berperkara di Pengadilan. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut.

Tanda bukti dimaksud secara substansi yuridis diartikan sebagai sebuah pembuktian adanya hubungan hukum antara apa yang tertera atau tercantum di dalam Sertipikat hak atas tanah dan subjek hukum pemegang hak atas tanah, atau dengan kata lain sertipikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak dari suatu subyek hukum atas suatu bidang tanah yang data keduanya dipadukan dan direkam dalam buku tanah.

Hubungan Hukum Pemohon Blokir dengan Sertifikat Hak Atas Tanah

Hubungan hukum adalah hubungan antara dua atau lebih subjek hukum. Dalam hubungan hukum ini hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain. Hukum sebagai himpunan peraturan-peraturan yang mengatur hubungan sosial memberikan suatu hak kepada subjek hukum untuk berbuat sesuatu atau menuntut sesuatu yang diwajibkan oleh hak itu, dan terlaksananya kewenangan/hak dan kewajiban tersebut dijamin oleh hukum. Setiap hubungan hukum mempunyai 2 (dua) segi yakni segi *bevoegdheid* (kekuasaan/kewenangan atau hak) dengan lawannya *plicht* atau kewajiban. Kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum (orang atau badan hukum) dinamakan hak.¹⁰

Hubungan hukum tercermin pada hak dan kewajiban yang diberikan dan dijamin oleh hukum. Hak dan kewajiban timbul karena adanya peristiwa hukum. Hubungan hukum tercermin pada hak dan kewajiban yang diberikan dan dijamin oleh hukum. Hak dan kewajiban timbul karena adanya peristiwa hukum. Van Apeldoorn menegaskan bahwa peristiwa hukum adalah peristiwa yang berdasarkan hukum menimbulkan atau menghapuskan hak.¹¹ Berdasarkan peristiwa hukum

¹⁰R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hlm. 269.

¹¹*Ibid*, hlm. 251.

maka hubungan hukum dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu: 1) Hubungan hukum yang bersegi satu (*eenzijdige rechtsbetrekkingen*), dimana hanya terdapat satu pihak yang berwenang memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata), sedangkan pihak yang lain hanya memiliki kewajiban; 2) Hubungan hukum bersegi dua (*tweezijdige rechtsbetrekkingen*) yaitu hubungan hukum dua pihak yang disertai adanya hak dan kewajiban pada masing-masing pihak, kedua belah pihak masing-masing berwenang/berhak untuk meminta sesuatu dari pihak lain, sebaliknya masing-masing pihak juga berkewajiban memberi sesuatu kepada pihak lainnya, misalnya hubungan kerja antara pengusaha dengan pekerja/buruh. 3) Hubungan antara satu subyek hukum dengan semua subyek hukum lainnya, hubungan ini terdapat dalam hal hak milik (*eigendomrecht*).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, pada pokoknya Permohonan Blokir Sertifikat Hak Atas Tanah yang diajukan oleh perorangan ataupun badan hukum wajib memiliki hubungan hukum terhadap tanah yang dimohonkan blokir sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang menguraikan hubungan hukum pemohon blokir dengan tanah yang dimohonkan blokir sebagai berikut: a) pemilik tanah, baik perorangan maupun badan hukum; b) para pihak dalam perjanjian baik notariil 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; atau e) bank, dalam hal ini dibuat dalam akta notariil para pihak.

Selanjutnya diterangkan bukti hubungan hukum pemohon blokir dengan tanah yang dimohonkan blokir berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf (f) dan huruf (g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita sebagai berikut: 1) surat gugatan dan nomor register perkara atau skorsing oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam hal permohonan blokir yang disertai gugatan di pengadilan; b) surat nikah/buku nikah, kartu keluarga, atau Putusan Pengadilan berkenaan dengan perceraian atau keterangan waris, dalam hal permohonan blokir tentang sengketa harta bersama dalam perkawinan dan/atau pewarisan; dan c) putusan pengadilan berkenaan dengan hutang piutang atau akta perjanjian perikatan jual beli, akta pinjam meminjam, akta tukar menukar yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, dalam hal permohonan blokir tentang perbuatan hukum; d) syarat lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Hubungan hukum yang dibuktikan dengan dokumen-dokumen sebagaimana tersebut di atas merupakan salah satu persyaratan untuk diajukan permohonan blokir selain alasan pengajuan blokir. Hubungan hukum pemohon blokir menjadi salah satu aspek penting dalam pengkajian blokir oleh seksi pengendalian dan penanganan sengketa yang pengkajiannya akan menghasilkan diterima atau ditolaknya permohonan yang diajukan oleh perorangan maupun badan hukum. Pengkajian yang dilakukan oleh seksi pengendalian dan penanganan sengketa yang nantinya akan ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk mencatatkan blokir apabila kajian tersebut dapat dilaksanakan pencatatannya.

Berdasarkan peristiwa hukum maka hubungan hukum dibagi menjadi 3 (tiga) jenis yaitu: 1) Hubungan hukum yang bersegi satu (*eenzijdige rechtsbetrekkingen*), dimana hanya terdapat satu pihak yang berwenang

memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPerdara) sedangkan pihak yang lain hanya memiliki kewajiban; 2) Hubungan hukum bersegi dua (*tweezijdige rechtsbetrekkingen*), yaitu hubungan hukum dua pihak yang disertai adanya hak dan kewajiban pada masing-masing pihak, kedua belah pihak masing-masing berwenang/berhak untuk meminta sesuatu dari pihak lain, sebaliknya masing-masing pihak juga berkewajiban memberi sesuatu kepada pihak lainnya, misalnya hubungan kerja antara pengusaha dengan pekerja/buruh.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, pada pokoknya Permohonan blokir Sertipikat Hak Atas Tanah yang diajukan oleh perorangan ataupun badan hukum wajib memiliki hubungan hukum terhadap tanah yang dimohonkan blokir sebagaimana diatur di dalam ketentuan pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang menguraikan hubungan hukum pemohon blokir dengan tanah yang dimohonkan blokir sebagai berikut: a) pemilik tanah, baik perorangan maupun badan hukum; b) para pihak dalam perjanjian baik notariil 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; atau e) bank, dalam hal dimuat dalam akta notariil para pihak.

Selanjutnya diterangkan bukti hubungan hukum pemohon blokir dengan tanah yang dimohonkan blokir berdasarkan ketentuan pasal 6 huruf (f) dan huruf (g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita sebagai berikut: a) surat gugatan dan nomor register perkara atau skorsing oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam hal permohonan blokir yang disertai gugatan di pengadilan;" b) surat nikah/buku nikah, kartu keluarga, atau Putusan Pengadilan berkenaan dengan perceraian atau keterangan waris, dalam hal permohonan blokir tentang sengketa harta bersama dalam perkawinan dan/atau pewarisan; dan c) Putusan Pengadilan berkenaan dengan utang piutang atau akta perjanjian perikatan jual beli, akta pinjam meminjam, akta tukar menukar yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, dalam hal permohonan blokir tentang perbuatan hukum; d) syarat lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sebagaimana yang penulis uraikan di dalam penjelasan sebelumnya hubungan hukum yang dibuktikan dengan dokumen-dokumen sebagaimana tersebut di atas merupakan salah satu persyaratan untuk diajukan permohonan blokir selain alasan pengajuan blokir. Hubungan hukum pemohon blokir menjadi salah satu aspek penting dalam pengkajian blokir oleh seksi pengendalian dan penanganan sengketa yang pengkajiannya akan menghasilkan diterima atau ditolaknya permohonan blokir yang diajukan oleh perorangan ataupun badan hukum. Pengkajian yang dilakukan oleh seksi pengendalian dan penanganan sengketa yang nantinya akan ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk mencatatkan blokir apabila kajian tersebut dapat dilaksanakan pencatatannya.

Terkait dengan persyaratan-persyaratan dokumen yang mewajibkan pemohon blokir mempunyai hubungan hukum dan bukti hubungan hukum merupakan wujud dari aspek kepastian hukum terhadap permohonan blokir agar jangan terjadi permohonan blokir yang diajukan oleh pemohon yang tidak memiliki hubungan hukum terhadap tanah yang dimohonkan blokir. Hal ini sejalan dengan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat

individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Akibat Hukum Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang

Berdasarkan ketentuan pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita pada pokoknya telah menjawab akibat hukum dari adanya catatan blokir terhadap hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir yaitu tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Namun demikian, akibat hukum tersebut tidak bersifat permanen karena pengertian pencatatan blokir sendiri adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status quo (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut.

Peraturan tata cara blokir sendiri memberikan ruang terkait penghapusan catatan blokir sebagaimana ketentuan pasal 15 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang berbunyi catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum, hapus apabila:

- a. jangka waktu blokir berakhir dan tidak diperpanjang;
- b. pihak yang memohon pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum jangka waktu berakhir;
- c. Kepala Kantor menghapus blokir sebelum jangka waktunya berakhir; atau
- d. ada perintah pengadilan berupa putusan atau penetapan.

Terkait dengan jangka waktu pencatatan blokir yang dimohonkan oleh perorangan atau badan hukum hanya berlaku sampai dengan jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak pencatatan dan dapat diperpanjang jika ada penetapan ataupun putusan dari Pengadilan, namun hal ini tidak dapat disamaratakan tergantung kasusnya. Jika memang terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut terdapat permasalahan yang begitu kompleks di dalamnya, maka sebagai asas kehati-hatian Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dapat menerapkan blokir internal guna mencegah permasalahan-permasalahan baru dikemudian hari. Sebagai contoh adanya tumpang tindih Sertipikat Hak Atas Tanah yang merupakan salah satu bentuk cacat administrasi, kemudian pemilik sertipikat tidak menguasai secara fisik karena dikuasai sejumlah kelompok orang. Oleh karena itu, diterapkannya pemblokiran secara internal sebagai asas kecermatan dalam menjalankan pelayanan pertanahan yang merupakan salah satu perwujudan dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.¹²

Pemblokiran internal tersebut juga ditindaklanjuti dengan tahapan penanganan kasus pertanahan secara beruntun sebagaimana diatur di dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu sebagai berikut:

¹²Hasil Wawancara dengan Ibu Puteri Rayhan Natasha Siregar, S.H., M.Kn., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tanggal 8 April 2022, di Lubuk Pakam.

a. Pengkajian Kasus

Pengkajian kasus dilakukan untuk memudahkan memahami kasus yang ditangani dan kemudian dituangkan dalam bentuk telaahan staf yang memuat judul, pokok permasalahan yang menguraikan subjek yang bersengketa, keberatan atau tuntutan pihak pengadu, letak, luas dan status objek kasus, riwayat kasus, data atau dokumen yang tersedia, klasifikasi kasus dan hal lain yang dianggap penting.

b. Gelar awal.

Dilakukan dengan tujuan untuk: 1) menentukan instansi atau lembaga atau pihak-pihak yang mempunyai kewenangan dan/atau kepentingan terkait kasus yang ditangani; 2) merumuskan rencana penanganan; 3) menentukan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dapat diterapkan; 4) menentukan data yuridis, data fisik, data lapangan dan bahan yang diperlukan; 5) menyusun rencana kerja penelitian; dan 6) menentukan target dan waktu penyelesaian.

Hasil gelar awal dibuatkan notula berisi ringkasan gelar awal yang ditandatangani oleh notulis.

c. Penelitian

Dilakukan dengan tujuan untuk: 1) Data fisik berupa peta tematik maupun kadasteral, terestris maupun fotogrametris, peta citra yang menunjukkan letak, luas dan batas tanah, peta tata ruang, peta penatagunaan tanah dan peta lain yang terkait dengan kasus yang ditangani; 2) Data yuridis berupa dokumen tentang subjek yang bersengketa, dokumen mengenai alas hak, akta/surat perolehan tanah, dokumen yang menunjukkan status tanah, riwayat tanah, putusan pengadilan menyangkut objek kasus, dan data/dokumen administrasi lain yang menunjukkan proses administrasi terbitnya produk hukum atas tanah yang menjadi objek kasus; 3) Data lapangan merupakan fakta yang menggambarkan kondisi senyatanya, penguasaan dan pemanfaatan penggunaan tanah yang menjadi objek kasus; dan atau; 4) Bahan keterangan merupakan data/informasi dari orang-orang yang terlibat dalam proses dan atau yang mengetahui proses penerbitan produk hukum dan/atau pihak yang mengetahui hubungan antara para pihak dengan tanah yang menjadi objek kasus.

Hasil penelitian dituangkan dalam kertas kerja penelitian, Berita Acara Penelitian dan Laporan Hasil Penelitian.

d. Ekspos hasil penelitian

Dilakukan dengan tujuan untuk: 1) Evaluasi dan pemecahan masalah yang dihadapi dalam penanganan dan penyelesaian kasus; 2) Mengetahui kemajuan penanganan kasus yang dicapai; 3) Memastikan kesesuaian hal-hal yang menjadi pengaduan dengan bukti fakta yang diperoleh dari penelitian; 4) Memastikan kesesuaian hal-hal yang menjadi pengaduan dengan bukti fakta yang diperoleh dari penelitian; 5) Menentukan ketentuan hukum/perundang-undangan yang digunakan; 6) Melakukan koordinasi dengan instansi/lembaga atau pihak yang terkait dalam kasus yang ditangani menyangkut kewenangan dan/atau kepentingan instansi/lembaga atau pihak lain dalam hal diperlukan; 7) Memastikan penyelesaian sesuai target yang ditetapkan; 8) Mengembangkan rencana dan sasaran penanganan jika masih diperlukan atau untuk menggelar rapat koordinasi dalam hal diperlukan.

e. Rapat koordinasi

Rapat koordinasi dilaksanakan untuk memperoleh masukan dari ahli atau instansi/lembaga terkait yang berkompeten dalam rangka penyelesaian kasus. Hasil rapat koordinasi dituangkan dalam berita acara rapat koordinasi.

f. Gelar akhir

Gelar akhir dilakukan untuk mengambil keputusan penyelesaian kasus yang akan dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah. Hasil gelar akhir dituangkan dalam berita acara gelar akhir yang berisi kesimpulan dan rekomendasi.

g. Penyelesaian kasus

Dapat berupa Risalah Pengolahan Data, Surat Rekomendasi Penyelesaian Kasus atau Surat Usulan penyelesaian Kasus.

Penanganan kasus Sengketa dan Konflik yang diklasifikasikan Kasus Sedang atau Kasus Ringan penanganannya dapat dilakukan tanpa melalui semua tahapan sebagaimana dimaksud di atas, dengan kata lain kasus yang bersifat berat menerapkan penanganan secara beruntun sebagaimana disebutkan di atas.

Simpulan

Permohonan blokir yang diajukan oleh perorangan dan badan hukum pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dilakukan setelah persyaratan-persyaratan dokumen lengkap dan membayar biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk dilakukan pengkajian dan pencatatan sebagaimana diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor : 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita. Pengkajian permohonan blokir tersebut, dianalisis oleh pejabat yang mempunyai tugas di bagian sengketa, konflik dan perkara yang analisisnya mengkaji aspek hubungan hukum pemohon blokir dan alasan pengajuan blokir sebagai pertimbangan diterima atau ditolaknya permohonan blokir. Akibat hukum terhadap hak atas tanah yang terdapat catatan blokir untuk sementara waktu tidak dapat dilakukan kegiatan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah seperti: peralihan hak, pembebanan hak tanggungan, pemecahan, pemisahan dan penggabungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ghomzah, A. A. 2003. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah; Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*. Edisi Ketiga. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Hasil Wawancara dengan Ibu Puteri Rayhan Natasha Siregar, S.H., M.Kn., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tanggal 8 April 2022, di Lubuk Pakam.
- Lubis, Mhd Yamin, dan Abd. Rahim Lubis. 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Marbun, S.F. 2003. *Peradilan Administrasi dan Upaya Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: UII Press.
- Santoso, Urip. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: PT Kharisma Putra Utama.
- Sekarsari, Anisa, Haryo Budhiawan, Akur Nurasa. 2019. "Pelaksanaan Pencatatan Blokir Sertifikat Hak Atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Bantul)". *Jurnal Tunas Agraria*. Vol. 2. No. 2, hlm. 121.

- Setyabudi, Hendra Kusuma Putra, J. Ronald Mawuntu, Cornelius Tangkere. 2020. "Kajian Hukum Terhadap Pemblokiran Pada Buku Tanah Dalam Pendaftaran Tanah". *Lex Et Societatis*. Vol. 8. No. 3, hlm. 17.
- Soeroso, R. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wahid, Muchtar. 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, suatu Analisis Dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif Dan Sosiologis*. Jakarta: Republika.