

**IMPLEMENTASI PENCATATAN BLOKIR
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang)**

TESIS

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)
Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan*

Oleh :

ANDRI ANATA LUBIS
NPM : 1920020030



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2022**

PENGESAHAN TESIS

Nama : Andri Anata Lubis

Nomor Pokok Mahasiswa : 1920020030

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Implementasi Pencatatan Blokir Sertifikat Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Deli Serdang)

Pengesahan Tesis

Medan 1 November 2022

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II

Assoc. Prof. Dr. Bahmid, S.H., M.Kn

Dr. Ruslan, S.H., M.H

Diketahui

Direktur

Ketua Program Studi

Prof. Dr. Triono Eddy, S.H., M.Hum

Assoc. Prof. Dr. H. Adi Mansar, S.H., M.Hum

PENGESAHAN

IMPLEMENTASI PENCATATAN BLOKIR

SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH

(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang)

Andri Anata Lubis

1920020030

Program Studi : Magister Kenotariatan

Tesis ini telah dipertahankan dihadapan komisi penguji yang di bentuk oleh
Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Dinyatakan Lulus dalam Ujian Tesis dan berhak menyandang Gelar Magister
Kenotariatan (M.Kn)

Pada Hari Selasa 1 November 2022

Komisi Penguji

1. Dr. H. Suprayitno, S.H., SpN., M.Kn.

Ketua

1.....

2. Dr. Ferry Susanto Limbong, S.H., SpN., M.Hum.

Sekretaris

2.....

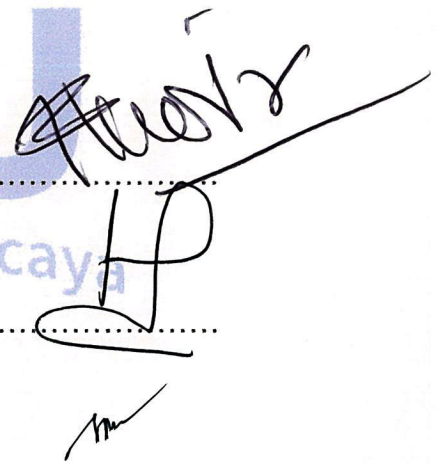
3. Assoc. Prof. Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn.

Anggota

3.....

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya



PERNYATAAN

IMPLEMENTASI PENCATATAN BLOKIR SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang)

Dengan ini peneliti menyatakan bahwa:

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh Gelar Magister pada Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Merupakan hasil karya peneliti sendiri.
2. Tesis ini adalah asli belum pernah diajukan untuk mendapatkan Gelar Akademik (Sarjana, Magister, dan/atau Doktor), baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di Perguruan lain.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komite Pembimbing dan masukan Tim Penguji
4. Dalam karya tulis ini tidak terdapat atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau Sebagian tesis ini bukan hasil karya peneliti sendiri atau adanya plagiat dalam bagian tertentu, peneliti bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang peneliti sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Medan, 1 November 2022

Peneliti



Andri Anata Lubis

1920020030

ABSTRAK

IMPLEMENTASI PENCATATAN BLOKIR SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG)

ANDRI ANATA LUBIS
NPM : 1920020030

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. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana tata cara prosedur pencatatan blokir Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang?, Bagaimana akibat hukum pencatatan blokir terhadap sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ? dan Bagaimana perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang ?.

Penelitian dalam tesis ini berjenis Penelitian hukum empiris dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*) dan bersifat deskriptif analitis untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang terjadi atau berlangsung yang bertujuan agar dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek penelitian termasuk juga melakukan penelitian lapangan dengan cara melakukan wawancara kepada narasumber yang kompeten guna memperoleh bahan-bahan atau data-data yang konkrit mengenai “Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang)”.

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. Perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir oleh perorangan maupun badan hukum dibatasi paling banyak 1 (satu) kali oleh 1 (satu) pemohon pada 1 (satu) objek tanah yang sama agar tidak terjadi pemblokiran yang berulang-ulang sebagaimana diatur di dalam ketentuan pasal 2 huruf (a) dan (b) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.”

Kata Kunci : Pencatatan blokir, Sertipikat Hak Atas Tanah, Akibat Hukum.

ABSTRACT

IMPLEMENTATION OF BLOCKING RECORDING OF LAND RIGHTS CERTIFICATES (STUDY IN THE LAND OFFICE OF DELI SERDANG REGENCY)

ANDRI ANATA LUBIS
NPM : 1920020030

Blockade registration is an administrative action of the Head of the Land Office or an appointed official to determine the temporary status quo (freezing) of land rights against legal actions and legal events on the land as explained in the provisions of Article 1 paragraph (1) of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 13 of 2017 concerning Procedures for Blockade and Confiscation. The problems in this research are: What is the procedure for registration of blockade of Land Rights Certificates at the Land Office of Deli Serdang Regency; What are the legal consequences of the registration of blockade of land rights certificates carried out by the Land Office of Deli Serdang Regency; and How is the legal protection for the interests of the land requested to be blocked at the Land Office of Deli Serdang Regency.

The research in this thesis is an empirical legal study using a statutory approach, and is descriptive analytical in nature to describe a condition or situation that is currently happening or taking place which aims to provide data as accurately as possible regarding the object of research. Field research is also carried out by conducting interviews with competent sources in order to obtain concrete materials or data regarding "Registration of Blockade of Land Rights Certificates (Study at the Land Office of Deli Serdang Regency)".

Based on the results of the research, it is known that the Registration of Blockade of Land Rights Certificates at the Deli Serdang Regency Land Office is carried out manually by first conducting an assessment by the Dispute Control and Handling Section no later than 3 (three) working days. The solution to the blockade request is notified in writing through an official letter to the blocking applicant and/or the parties concerned appropriately. The legal consequence of land rights that have a temporary blockade note is that the maintenance service activities of land registration data cannot be carried out on the land in question. Legal protection of interests in land that are requested to be blocked by individuals or legal entities is limited to a maximum of 1 (one) time by 1 (one) applicant on 1 (one) same land object so that there are no repeated blockades as stipulated in the provisions of article 2 paragraph (a) and (b) of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 13 of 2017 concerning Procedures for Blockade and Confiscation.

Keywords: *blockade registration, land rights certificate, legal consequence*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa yang senantiasa melimpahkan rahmat, karunia, dan perlindungan kepada Penulis sehingga dapat merampungkan tesis ini untuk mendapatkan gelar akademik Magister Kenotariatan Program Studi Magister Kenotariatan di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Shalawat dan salam kita ucapkan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW yang pertolongannya kita harapkan di hari akhir kelak. Amiin.

Tesis ini diajukan dengan judul **“Implementasi Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang)”**. Penulis menyadari banyak pihak yang telah mendukung untuk merampungkan tesis yang penulis susun, penulis doakan semoga Allah membalas kebaikan dan dilimpahkan seluas-luasnya rezeki kepada keluarga, kerabat dan beserta semua pihak yang membantu penulis.

Terima kasih kepada kedua orang tua penulis teristimewa buat Mamaku tersayang yang selalu memberikan nasihat-nasihat yang berharga kepada penulis dalam mengarungi kehidupan dan Papa penulis yang selalu menjadi motivasi terbaik bagi penulis. Sekali lagi terima kasih Mama dan Papa. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada Isteriku tercinta dan tersayang yang selalu mendampingi penulis dalam segala hal dan senyum indah buah hatiku tersayang yang selalu mewarnai hidup penulis, penulis juga ucapkan terima kasih kepada

Kakak dan Abang Kandung penulis yang selalu memberikan perhatian dan semangat untuk penulis dalam berkarya.

Penulis juga ucapkan terima kasih dan salam hormat setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Dr. Agussani, M.Ap. sebagai Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Syaiful Bahri, M.AP sebagai Direktur Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Dr. H. Adi Mansar, S.H.,M.Hum. selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Dr. Bahmid, S.H.,M.Kn. selaku Dosen Pembimbing satu penulis yang selalu sabar dan ikhlas dalam membimbing penulis dan mengajarkan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat bagi penulis.
5. Bapak Dr. Ruslan, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing dua penulis, yang dengan lemah lembut selalu membimbing penulis dan memberikan masukan-masukan ilmu tentang administrasi pertanahan yang tentunya sangat berharga bagi penulis.
6. Bapak dan Ibu Dosen yang mengajarkan ilmu tentang Hukum dan Kenotariatan kepada penulis semasa duduk dibangku perkuliahan Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Ibu Puteri Siregar, S.H., M.Kn. selaku Narasumber yang kompeten sekaligus juga memberikan banyak ilmu dan referensi kepada penulis.

8. Bapak Rian Pohan, A.Md. selaku Narasumber penulis yang sangat informatif dalam memberikan penjelasan .
9. Bapak/Ibu staf administrasi Biro Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, yang telah banyak membantu penulis hingga terselesaikannya studi ini.
10. Sahabat-sahabat terbaik Program Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara stambuk 2019.

Akhir kata penulis ucapkan semoga tesis penulis berguna bagi pembacanya dan semoga Allah SWT memberikan keberkahan hidup bagi penulis Aamiin.

Medan, 1 November 2022
Penulis,

ANDRI ANATA LUBIS
NPM : 1920020030

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
1. Secara Teoretis	8
2. Secara Praktis	9
E. Keaslian Penulisan	9
F. Kerangka Teori dan Konsepsi	11
1. Kerangka Teori.....	11
2. Konsepsi	21
G. Metode Penelitian.....	25
1. Jenis dan Sifat Peneltian.....	25
2. Sumber Data	26
3. Tempat dan Waktu Penelitian	29
4. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data	29
5. Analisis Data	30

BAB II Tata Cara Prosedur Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah di Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang

A. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang	31
B. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah di Indonesia	34
C. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah	44
D. Tata Cara Prosedur Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang	54

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

A. Pengertian Akibat Hukum	74
B. Hubungan Hukum Pemohon Blokir Dengan Sertipikat Hak Atas Tanah	79
C. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang	83
D. Akibat Hukum Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang	87

BAB IV Perlindungan Hukum Terhadap Kepentingan Atas Tanah Yang Dimohon Blokir di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang

A. Pengertian Perlindungan Hukum	93
1. Perlindungan Hukum Dalam Bidang Perdata	96
2. Perlindungan Hukum Dalam Bidang Publik	98
B. Sarana Perlindungan Hukum	101
C. Perlindungan Hukum Terhadap Kepentingan Hak Atas Tanah Yang Dimohon Blokir Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang	104

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	107
B. Saran	108

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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 (*beschiking*).¹ Diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, yang bersifat *beschiking* merupakan bentuk pengakuan hak milik atas tanah bagi pemiliknyanya. 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 sesuai ketentuan dalam undang-undang yang masih bersifat abstrak ke dalam bentuk peristiwa konkret, misalnya penerbitan sertipikat.²

Dalam berbagai kasus, sengketa tanah sering diikuti dengan pemblokiran sertipikat. Tindakan blokir dilakukan dengan pertimbangan agar pihak yang memiliki hubungan hukum dan kepentingan hukum atas tanah yang disengketakan mendapat perlindungan hukum.³ Dengan dilakukannya blokir

¹ S.F. Marbun, *Peradilan Administrasi dan Upaya Administrasi Indonesia*, (Yogyakarta : UII Press, 2003), hal 100.

² Ibid, hal. 103.

³ A.A. Ghomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah; Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah (III ed.)*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003).

sertipikat oleh BPN maka untuk sementara waktu segala perbuatan hukum dan peristiwa hukum tidak dapat dilakukan sampai blokir tersebut dihapus.

Pencatatan blokir Sertipikat Tanah telah diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, selanjutnya dijabarkan dalam pasal 1 ayat (1) pengertian pencatatan 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”.

Makna redaksi tersebut di atas, memiliki salah satu unsur frasa yang penting yaitu tindakan pencatatan blokir yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan bersifat sementara dan jika dihubungkan dengan salah satu hapusnya catatan blokir yang dimohonkan oleh perorangan maupun badan hukum adalah terlampauinya waktu 30 (tiga) puluh hari kalender sejak pencatatan blokir serta tidak adanya perintah dari pengadilan berupa penetapan atau putusan untuk memperpanjang jangka waktu blokir tersebut sebagaimana diatur di dalam peraturan tersebut di atas.

Selanjutnya dijabarkan dalam ketentuan pasal 15 ayat (1) Peraturan tersebut hapusnya catatan blokir yang dimohonkan oleh perorangan ataupun badan hukum yaitu:

- a. jangka waktu blokir berakhir dan tidak diperpanjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13.
- 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.

Sebelum terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut, terkait dengan pencatatan blokir pada Sertipikat tanah diatur di dalam ketentuan pasal 126 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) No.3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah (PP) No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

“Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan”.

Ketentuan pasal 126 ayat (1) PMNA No.3 Tahun 1997 tersebut di atas, telah diubah dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan bunyi :

“Kepala Kantor Pertanahan mencatat suatu Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek perkara di pengadilan apabila 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”.

Pemaknaan istilah pencatatan blokir dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, sangatlah berbeda dengan kata pencatatan buku tanah yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 karena terdapat perbedaan yang jelas antara”

“pemblokiran dan pencatatan dalam buku tanah. Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 (PMNA) sebagaimana telah diubah dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tidak mengenai istilah pemblokiran tetapi hanya pencatatan dalam buku tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita dikenal istilah pencatatan 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.⁴

Mengacu kepada ketentuan pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2017 permohonan pencatatan blokir dapat diajukan oleh : 1. Perorangan, 2. Badan Hukum dan 3. Penegak Hukum. Khusus penegak hukum sendiri, sudah tidak memiliki kewenangan untuk melakukan blokir Sertipikat Hak Atas Tanah sejak adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 37 P/HUM/2018 tanggal 31 Agustus 2018 yang menguji materil Peraturan Menteri Agraria dan Tata

⁴ Hendra Kusuma Putra Setiyabudi, J. Ronald Mawuntu, Cornelius Tangkere. 2020. *Kajian Hukum Terhadap Pemblokiran Pada Buku Tanah Dalam Pendaftaran Tanah* Jurnal Lex Et Societatis Vol. VIII/No. 3/Jul-Sept/2020, hal 17.

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut yang akhirnya penegak hukum menggunakan lembaga sita untuk penyelidikan dan penyidikan aset pemegang hak yang diduga melakukan delik pidana, dengan terlebih dahulu mengajukan penetapan sita dari Ketua Pengadilan Negeri setempat sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP) yang tentunya sangat berbeda dengan pencatatan blokir sertipikat hak atas tanah. Oleh karena itu, penelitian penulis difokuskan kepada permohonan blokir Sertipikat tanah yang diajukan permohonannya oleh perorangan ataupun badan hukum di Kantor Pertanahan.

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

Di samping itu, blokir juga bisa juga 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, sertipikat hilang, pembagian waris yang tidak adil, pemalsuan atau sengketa tanah lainnya.⁵

Catatan blokir yang didasari atas permohonan perorangan ataupun badan hukum seyogyanya adalah 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. Namun, terkadang catatan blokir tersebut tidak hapus dengan sendirinya yang akhirnya menyebabkan ketidakpastian hukum.

Pemblokiran terkadang dijadikan alasan untuk tidak dapat melakukan kegiatan pelayanan pertanahan sampai dengan tenggang waktu yang tidak pasti atau tidak dapat ditentukan karena tindakan blokir tersebut dianggap sudah mencakup menjelaskan adanya sengketa, konflik, dan perkara ataupun permasalahan lain, yang tentunya dapat menimbulkan ketidakpastian hukum apabila tindakan blokir tersebut seolah-olah menjadi tindakan administratif yang bersifat permanen dari Kepala Kantor Pertanahan.

Menjadi begitu kompleks lagi dengan adanya kecenderungan anggapan dari pemohon blokir, tindakan pemblokiran yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan tersebut, sudah pasti permanen dan tidak akan dicabut kecuali atas persetujuan dari pemblokir. Tentunya hal ini tidak sejalan dengan pengertian pencatatan blokir tersebut sebagaimana yang diatur di dalam peraturan, di samping

⁵ Anisa Sekarsari, Haryo Budhiawan, Akur Nurasa dalam Jurnal Tunas Agraria Vol.2 N0.2. 2019. *Pelaksanaan Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Bantul)* : Yogyakarta, hal. 121.

itu juga bertentangan dengan asas pendaftaran tanah yang bersifat sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Penulis juga menyoroti adanya ketidaksinkronan jangka waktu pelayanan blokir yaitu 1 (satu) hari kerja berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, sementara 3 (tiga) hari kerja untuk pengkajian dan Pencatatan sebagaimana diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor :13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, begitu menarik dikaji terkait tata cara dan prosedur pencatatan blokir Sertipikat Hak Atas Tanah dan akibat hukumnya, serta perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir, maka penulis tertarik melakukan penelitian tesis dengan fokus kajian tentang: Implementasi Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, Penulis tertarik untuk melakukan penelitian mendalam terkait masalah-masalah yang dapat diidentifikasi dalam penelitian adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana tata cara prosedur pencatatan blokir sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.
2. Bagaimana akibat hukum pencatatan blokir terhadap sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tata cara prosedur pencatatan blokir Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum pencatatan blokir terhadap sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

D. Manfaat Penelitian

Setiap penelitian dalam penulisan karya ilmiah diharapkan akan adanya manfaat dari penelitian tersebut, yaitu :

1. Secara Teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan sebagai referensi kajian, memberikan kontribusi pemikiran yang berguna dan bermanfaat, khususnya hal-hal yang berkaitan dengan prosedur pencatatan blokir sertipikat hak atas tanah, Serta penelitian ini diharapkan mampu digunakan sebagai bahan informasi pengetahuan dan sumbangan pemikiran serta dapat meningkatkan dan perkembangan di bidang ilmu hukum, khususnya aspek yuridis pemblokiran sertipikat tanah.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan menjadi informasi yang berguna kepada kalangan akademisi dan kalangan praktisi serta pemerhati masalah pertanahan terkait tata cara prosedur pencatatan blokir sertipikat tanah, pengaturan hukum yang mengatur tentang tata cara blokir sertipikat, akibat hukum pencatatan blokir dan perlindungan hukumnya terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir.

E. Keaslian Penulisan

Dalam penelitian ini yang akan dibahas adalah Implementasi Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang) Penelitian ini difokuskan kepada tata cara prosedur pencatatan blokir sertipikat hak atas tanah, akibat hukumnya dan perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir.

Penelitian ini merupakan karya asli dan pemikiran yang objektif dan jujur dari penulis. Keseluruhan proses penulisan sampai pada hasil pembahasan merupakan upaya mengkaji kebenaran ilmiah yang dapat dipertanggung jawabkan. Namun, ada ditemukan penelitian yang berkaitan dengan topik ini, tetapi pada dasarnya penelitian yang penulis lakukan ini terdapat perbedaan khususnya dalam hal rumusan masalah, dasar hukum yang mengatur sehingga penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan keasliannya secara ilmiah. Adapun penelitian sebelumnya yang terkait dengan topik penelitian ini telah dilakukan oleh:

1. Annisya Oktari (14/372213/PHK/08352), Mahasiswa Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Tahun 2016, dengan judul “PELAKSANAAN PEMBLOKIRAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DI

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN”. Dengan rumusan permasalahan sebagai berikut :

- a. Bagaimana Pelaksanaan Pemblokiran Sertipikat Hak atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
 - b. Bagaimana Faktor Penyebab Terjadinya Pelaksanaan Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
2. Masnita Dewi (087011170/Mkn), Mahasiswa Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Tahun 2010, dengan judul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBLOKIRAN SERTIPIKAT DI KANTOR PERTANAHAN DELI SERDANG. Dengan rumusan permasalahan sebagai berikut :
- a. Apakah faktor-faktor penyebab pemblokiran sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Deli Serdang.
 - b. Bagaimana akibat hukum terhadap pemilik sertipikat atas pemblokiran sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Deli Serdang.
 - c. Apakah hambatan yang ditemui kantor Pertanahan dalam pemblokiran sertipikat atas tanah di Kantor Pertanahan Deli Serdang.

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, dapat dijabarkan bahwa penelitian yang dilakukan oleh penulis belum pernah dikaji dan dibahas oleh peneliti-peneliti yang telah ada sebelumnya. Oleh karena itu, penulis menyatakan bahwa keaslian penulisan hukum ini dapat dipertanggungjawabkan dan sesuai dengan asas-asas keilmuan yang harus dijunjung tinggi, yaitu asas kejujuran, rasional, objektif, dan terbuka.

F. Kerangka Teori dan Konsepsi

Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atas proses tertentu terjadi dan suatu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.⁶ Fungsi teori dalam penelitian adalah untuk memberikan arahan atau petunjuk dan untuk meneliti mengenai suatu permasalahan hukum, maka pembahasan adalah relevan apabila dikaji menggunakan teori-teori hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis, yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.⁷

1. Kerangka Teori

Teori berasal dari kata teoritik, dapat didefinisikan adalah alur logika atau penalaran, yang merupakan seperangkat konsep, definisi, dan proposisi yang disusun secara sistematis. Secara umum teori mempunyai tiga fungsi, yaitu untuk menjelaskan (*explanation*), meramalkan (*prediction*), dan pengendalian (*control*) suatu gejala. Menurut pendapat Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, teori adalah suatu penjelasan yang berupaya untuk menyederhanakan pemahaman mengenai suatu fenomena atau teori juga merupakan simpulan dari rangkaian berbagai fenomena menjadi suatu penjelasan yang sifatnya umum.⁸ Fungsi teori dalam penelitian adalah untuk memberikan arahan atau petunjuk dan meramalkan serta

⁶ M. Hasyim, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, (FE-UI, Jakarta, 1996), hal 203.

⁷Salim HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hal 54.

⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hal 134.

menjelaskan gejala yang diamati.⁹ Konsep teori menurut M. Solly Lubis ialah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, mengenai suatu kasus ataupun permasalahan (*problem*) yang bagi si pembaca menjadi bahan perbandingan, pegangan teori, yang mungkin ia setuju ataupun tidak disetujuinya, ini merupakan masukan eksternal bagi penelitian.¹⁰

Pengertian teori itu sendiri adalah serangkaian proposisi atau keterangan yang saling berhubungan dengan dan tersusun dalam sistem deduksi yang mengemukakan suatu penjelasan atas segala sesuatu gejala. Jadi teori adalah seperangkat proposisi yang berisi konsep abstrak atau konsep yang sudah didefinisikan dan saling berhubungan antar variabel, sehingga menghasilkan pandangan sistematis dari fenomena yang digambarkan oleh suatu variabel dengan variabel lainnya dan menjelaskan bagaimana hubungan antar variabel tersebut.¹¹ Oleh karenanya teori hukum yang digunakan sebagai pisau analisis dalam penelitian tesis ini adalah teori kewenangan, teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum yang selanjutnya dapat dijabarkan oleh penulis sebagai berikut:

a) Teori Kepastian Hukum

Hukum yang telah ditetapkan oleh Pemerintah seyogyanya dapat memberikan kepastian hukum dalam menjalankannya sehingga terwujud ketertiban di dalam kehidupan masyarakat, merujuk pendapat dari Prajudi Atmosudirjo

⁹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004), hal 35.

¹⁰ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal 122.

¹¹ Maria S.W. Sumardjono, *Pedoman, Pembuatan Usulan Penelitian*, (Yogyakarta: Gramedia, 1989), hal 12.

menyatakan bahwa asas kepastian hukum adalah asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara.¹²

Menurut 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.¹³

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut : 1. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis. 2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan 3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid atau doelmatigheid atau utility*).¹⁴

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu : Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan

¹² Prajudi Atmosudirjo, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta : Ghalia, 1984), hal. 79-80.

¹³ Utrecht dalam Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal.23

¹⁴Gustav Radbruch dalam Dwika, "Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum", <http://hukum.kompasiana.com>. (02/04/2011).

dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.¹⁵

Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan pula oleh Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Sidharta¹⁶, yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut :

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;
- b. Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c. Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- d. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- e. Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Kenyataannya kepastian hukum dikaitkan dengan keadilan hukum, maka akan kerap sejalan satu sama lain. Hal dimaksud dikarenakan di satu sisi tidak jarang kepastian hukum mengabaikan Prinsip-prinsip keadilan hukum, sebaliknya tidak jarang pula keadilan hukum mengabaikan kepastian hukum.¹⁷

¹⁵<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2015/02/05/memahami-kepastian-dalam-hukum> diakses pada tanggal 5 Februari, 2022 jam 10.00 am WIB.

¹⁶ Sidharta, *Pengantar Hukum Indonesia*, Alumni Jakarta, 2006, hal 85.

¹⁷ Rahmad Ramadhani, *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Medan: CV, Pustaka Prima, 2018), hal 17.

Menurut Jimly Ashiddiqie bahwa dalam hukum harus ada keadilan dan kepastian hukum dan kepastian hukum itu penting agar orang tidak bingung, tetapi keadilan dan kepastian hukum itu sendiri merupakan dua sisi dari satu mata uang. Antara keadilan dan kepastian hukum tak perlu dipertentangkan. Kalimatnya tidak boleh dipotong, berarti keadilan pasti identik dengan kepastian yang adil. Kalau ketidakpastian itu terjadi, berarti terjadi ketidakadilan bagi banyak orang. Jangan karena ingin mewujudkan keadilan bagi satu orang, tapi justru menciptakan ketidakadilan bagi banyak orang. Selain harus ada kepastian hukum, tujuan hukum adalah untuk mewujudkan keadilan dan keteraturan. Keadilan, kepastian hukum, dan keteraturan itu harus diwujudkan secara simultan agar tercipta kedamaian hidup bersama.¹⁸

Kepastian hukum dapat diwujudkan dengan cara melaksanakan hukum yang berlaku pada prinsipnya harus ditaati dan tidak boleh menyimpang atau disimpangkan oleh objeknya. Kepastian ini penting karena hukum menjadi satu-satunya alat untuk menilai dan mengontrol secara tegas perilaku setiap anggota masyarakat. Tanpa ketegasan hak dan kewajiban serta kepentingan warga Negara yang dipertaruhkan, selain itu kepastian kepastian hukum juga mengandung arti tidak menimbulkan kontradiktif dan dapat dilaksanakan.¹⁹

Uraian pada latar belakang sebelumnya penulis telah menyinggung tindakan blokir Kepala Kantor Pertanahan yang terkadang dijadikan dasar untuk tidak dapat melakukan kegiatan pelayanan pertanahan sampai dengan tenggang

¹⁸ Jimly Ashiddiqie, *Keadilan, Kepastian Hukum dan Keteraturan*, <http://www.suarakarya-online.com>, diakses tanggal 25 April 2017.

¹⁹ Andre Ata Ujan, *Filsafat Hukum-Membangun Hukum, Membela Keadilan*, (Yogyakarta: Kanisius, 2009), hal.90

waktu yang tidak pasti/tidak dapat ditentukan karena tindakan blokir tersebut dianggap sudah mencakup menjelaskan adanya sengketa, konflik, dan perkara ataupun permasalahan lain, yang tentunya dapat menimbulkan ketidakpastian hukum apabila tindakan blokir tersebut seolah-olah menjadi tindakan administratif yang bersifat permanen dari Kepala Kantor Pertanahan.

Penulis juga menyortir adanya ketidaksinkronan jangka waktu pelayanan pencatatan blokir Sertipikat Hak Atas Tanah yaitu 1 (satu) hari kerja sebagaimana diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, sementara 3 (tiga) hari kerja untuk pengkajian dan Pencatatan sebagaimana diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor :13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

Penulisan ini, berusaha memahami kepastian hukum atas pemblokiran sertipikat. Analisis menggunakan teori kepastian hukum ini, dinilai relevan digunakan untuk menjelaskan permasalahan penelitian ini secara menyeluruh dan utuh.

b) Teori Kewenangan

Menurut Prajudi Atmosudirjo, terdapat perbedaan antara kewenangan dan wewenang, walaupun dalam praktik perbedaannya tidak selalu dirasakan perlu. Kewenangan adalah apa yang disebut 'kekuasaan formal' kekuasaan yang berasal dari legislatif (diberi oleh undang-undang) atau diberikan kekuasaan eksekutif dan administratif. Kewenangan yang biasanya terdiri atas beberapa wewenang adalah kekuasaan terhadap golongan orang-orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu

bidang Pemerintahan atau bidang urusan tertentu yang bulat, sedangkan wewenang hanya mengenai sesuatu onderdil saja.²⁰

Setiap perbuatan pemerintah diisyaratkan harus bertumpu pada kewenangan yang sah. Tanpa adanya kewenangan yang sah, seorang pejabat atau badan tata usaha negara tidak dapat melaksanakan suatu perbuatan pemerintah. Kewenangan yang sah merupakan atribusi bagi setiap pejabat atau bagi setiap badan. Kewenangan yang sah bila ditinjau dari sumber darimana kewenangan itu lahir atau diperoleh, maka terdapat tiga kategori kewenangan, yaitu Atribusi, Delegasi dan Mandat, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:²¹

a) Kewenangan Atribusi

Kewenangan atribusi biasanya digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan oleh peraturan Perundang-undangan. Dalam pelaksanaan kewenangan atribusi ini pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pejabat atau badan yang tertera dalam peraturan dasarnya. Terhadap kewenangan atribusi mengenai tanggung jawab dan tanggung gugat berada pada pejabat atau badan sebagaimana tertera dalam peraturan dasarnya.

b) Kewenangan Delegasi

Kewenangan Delegasi berasal dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar peraturan Perundang-undangan. Dalam hal kewenangan delegasi tanggung jawab dan tanggung gugat beralih kepada yang diberi wewenang tersebut dan beralih pada *delegataris*.

²⁰ Prajudi Atmosudirjo dalam A'an Efendi dan Freddy Poernomo, *Hukum Administrasi* (Jakarta Timur : Sinar Grafika, 20190) hal. 111.

²¹Yudhi Setiawan, *Hukum Administrasi Pemerintahan Teori dan Praktik*, (Depok: Rajawali Press, 2007), hal 99.

c) Kewenangan Mandat

Kewenangan Mandat merupakan kewenangan yang berasal dari proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah. Kewenangan mandat terdapat dalam hubungan rutin atasan dan bawahan, kecuali bila dilarang secara tegas.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, untuk kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dalam melakukan blokir akan digunakan teori kewenangan sebagai dasar kajian setiap tindakan pemblokiran sertipikat tanah maupun penghapusan blokir sertipikat tanah. Merujuk pada teori kewenangan yang dikemukakan oleh Indroharto yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yaitu atribusi.

c) Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum sebagaimana yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, dimana keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif; umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan

tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.²²

Teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang ujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.²³

Tujuan perlindungan hukum diharapkan untuk memperoleh keadilan yang hakiki (*real justice*) atau keadilan yang responsif, akomodatif bagi kepentingan hukum yang sifatnya komprehensif, baik dari aspek pidana maupun dari aspek perdata dan aspek administratif, oleh karena itu mencapai keadilan yang responsif perlu adanya kesadaran hukum dari seluruh lapisan masyarakat yang meliputi instansi pemerintah maupun masyarakat untuk mematuhi hukum itu sendiri.

Perlindungan hukum pada dasarnya difungsikan sebagai suatu keadaan terhadap keberadaan hukum itu sendiri dalam hal mengatur hubungan-hubungan yang terdapat di dalam masyarakat. Jadi pada dasarnya membicarakan hukum sama dengan membicarakan pengertian hukum itu sendiri, karena merupakan elemen-elemen daripada tujuan hukum itu sendiri.²⁴ Perlindungan dan penegakan hukum sangat penting dilakukan, karena dapat mewujudkan hal-hal berikut ini:

a. Tegaknya supremasi hukum

²²Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta:Liberty,2003) hal 39.

²³Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,2013), hal. 3.

²⁴Martiman Prodjohamidjojo, *Penerapan Pembuktian Terbalik Dalam Kasus Korupsi*,(Bandung:Mandar Maju, Bandung,2001), hal 21.

Supremasi hukum bermakna bahwa hukum mempunyai kekuasaan mutlak dalam mengatur pergaulan manusia dalam berbagai macam kehidupan. Dengan kata lain, semua tindakan warga negara maupun pemerintahan selalu berlandaskan pada hukum yang berlaku. Tegaknya supremasi hukum tidak akan terwujud apabila aturan-aturan yang berlaku tidak ditegakkan baik oleh masyarakat maupun aparat penegak hukum.

b. Tegaknya keadilan

Tujuan utama hukum adalah mewujudkan keadilan bagi setiap warga negara. Setiap warga negara dapat menikmati haknya dan melaksanakan kewajibannya merupakan wujud dari keadilan tersebut. Hal itu dapat terwujud apabila aturan-aturan ditegakkan. Mewujudkan perdamaian dalam kehidupan di masyarakat. Kehidupan yang diwarnai suasana yang damai merupakan harapan setiap orang. Perdamaian akan terwujud apabila setiap orang merasa dilindungi dalam segala bidang kehidupan. Hal itu akan terwujud apabila aturan-aturan yang berlaku dilaksanakan.²⁵

Alasan penggunaan teori perlindungan hukum dalam penelitian ini disebabkan karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah merujuk pendapat dari Sudikno Mertokusomo, dihubungkan dengan salah satu ketentuan pasal 3 ayat (2) huruf a dan b PERMEN ATR/BPN

²⁵Irwan Darwis, “*Penegakan dan Perlindungan Hukum*”, melalui www.irwankaimoto.blogspot.com, diakses tanggal 2 Desember 2021.

NO.13 Tahun 2017 yang berbunyi “Pencatatan blokir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan:

- a. dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir; dan
- b. paling banyak 1 (satu) kali oleh 1 (satu) pemohon pada 1 (satu) objek tanah yang sama.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terlihat jelas bahwa permohonan blokir oleh perorangan atau badan hukum dibatasi paling banyak 1 (satu) kali oleh 1 (satu) pemohon pada 1 (satu) objek tanah yang sama, sehingga tidak terjadi pemblokiran yang berulang-ulang pada satu objek yang sama oleh pemohon yang sama, dengan tujuan demi perlindungan hukum bagi pemegang hak dan yang mempunyai hubungan hukum.

2. Konsepsi

Konsepsi adalah sejumlah teori yang berkaitan dengan suatu objek. Konsep diciptakan dengan menggolongkan dan mengelompokkan objek-objek tertentu yang mempunyai ciri-ciri yang sama.²⁶ Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) biasanya digunakan untuk menguraikan dan menganalisis permasalahan penelitian yang beranjak dari adanya norma yang kosong.

Kerangka konsep pada hakikatnya adalah mengenai definisi operasional mulai dari judul sampai permasalahan yang diteliti. Bahwa peneliti mendapat stimulasi dan dorongan konseptualisasi untuk melahirkan suatu konsep

²⁶ Husein Umar, *Metode Riset Ilmu Administrasi*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2004), hal. 51.

baginya atau memperkuat keyakinan peneliti akan konsepnya sendiri mengenai suatu masalah, ini merupakan konstruksi konsep.²⁷

Adapun konseptual yang merumuskan definisi-definisi tertentu berhubungan dengan judul penelitian yang diangkat, yaitu:

a) Implementasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu pelaksanaan / penerapan. Sedangkan pengertian umum adalah suatu tindakan atau pelaksana rencana yang telah disusun secara cermat dan rinci (matang). Menurut Nurdin Usman dalam bukunya yang berjudul Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum Implementasi adalah bermuara pada aktivitas, aksi, tindakan, atau adanya mekanisme suatu sistem. Implementasi bukan sekedar aktivitas, tetapi suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai tujuan kegiatan.²⁸

b) Menurut pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, 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.

c) Pendaftaran Tanah

Merujuk ketentuan pada pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan

²⁷ Edi Warman, *Monograf Metodologi Penelitian Hukum Panduan Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2016), hal. 66.

²⁸ Nurdin Usman, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*.(Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2002). hal. 70.

yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

d) Sertipikat

Merujuk ketentuan pada pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

e) Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang

Merujuk ketentuan pada pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 8 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Pengaduan di Lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Disebutkannya Kantor Pertanahan Deli Serdang dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan data primer yang berguna dalam penelitian ini.

f) Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum karena suatu peristiwa hukum disebabkan oleh perbuatan hukum, sedangkan suatu perbuatan hukum juga dapat melahirkan suatu hubungan hukum, maka akibat hukum juga dapat dimaknai sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum dan/atau hubungan hukum.²⁹

g) Hubungan Hukum

Mengenai hubungan hukum, R. Soeroso mendefinisikan 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.³⁰ Mengutip pendapat dari Edi Warman mengartikan hubungan hukum adalah hubungan yang terjadi dalam masyarakat baik antara subyek hukum dengan subyek hukum maupun antara subyek hukum dengan benda, yang diatur oleh hukum dan menimbulkan akibat hukum yaitu hak dan kewajiban.³¹ Selanjutnya Merujuk ketentuan pada Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita menjelaskan Pemohon yang mempunyai hubungan hukum terdiri atas :

- 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.

²⁹ Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, (Jakarta : Cet. I. Sinar Grafika, 2008), hal 86.

³⁰ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011) hal. 269.

³¹ Edi Warman, *Op.Cit.*, hal.36.

G. Metode Penelitian

Metode menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah cara teratur yang digunakan untuk melaksanakan suatu pekerjaan agar tercapai sesuai dengan yang dikehendaki, cara kerja yang bersistem untuk memudahkan pelaksanaan suatu kegiatan guna mencapai tujuan yang ditentukan. Untuk melakukan penelitian dalam rangka untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini, maka penulis menyusun metode penelitian sebagai berikut :

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Menurut pendapat Soerjono Soekanto membagi penelitian hukum menjadi dua macam, yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris.³² Mengutip pendapat dari Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad mendefinisikan penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).³³ Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum di dalam masyarakat.³⁴ Penelitian hukum empiris ini akan dikombinasikan dengan penelitian

³² Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hal, 13-14.

³³ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Op. Cit.*, hal.34.

³⁴ Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis dan Disertasi*, (Bandung: Alfabeta, 2017), hal. 70.

hukum normatif yang dilakukan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*).³⁵

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian.³⁶ Deskriptif analitis merupakan metode yang dipakai untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang terjadi atau berlangsung yang bertujuan agar dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek penelitian sehingga mampu menggali hal-hal yang bersifat ideal, kemudian dikaji berdasarkan teori hukum yang relevan dan hukum positif.

2. Sumber Data

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber utama, sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka. Adapun sumber data dalam penelitian ini dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Data primer yaitu data yang diperoleh dari sumber utama melalui penelitian lapangan dengan cara melakukan wawancara dengan Aparatur Sipil Negara (ASN) ataupun Pejabat yang memiliki tugas untuk mengkaji pemblokiran sertipikat tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. Dalam hal ini akan diadakan beberapa pertanyaan untuk mendapatkan keterangan yang lebih

³⁵ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo, 1997), hal.39.

³⁶ Ronny Hamitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994), hal. 105.

mendalam, sehingga dapat diperoleh jawaban yang memperdalam data primer dan skunder lainnya.

2. Data sekunder yaitu data yang bersumber dari bahan-bahan hukum yang terdiri dari:

a. Bahan hukum primer, berupa:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- 3) Undang-Undang Nomor: 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik;
- 4) Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor : 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;
- 7) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 8 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala

Badan Pertanahan Nomor : 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24: Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

8) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;

9) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita;

10) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 8 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Pengaduan di Lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional;

11) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;

12) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Seperti, misalnya naskah akademis, rancangan undang-undang, hasil penelitian ahli hukum, dan lain-lain.³⁷

³⁷ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op.Cit.*, hal. 16.

- c. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus dan ensiklopedia.³⁸

3. Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yang beralamat di Jalan Karya Utama Lubuk Pakam, Kabupaten Deli Serdang. Penelitian ini diperkirakan akan memakan waktu 3 bulan mulai dari pengajuan judul, pembuatan proposal tesis, pengumpulan bahan-bahan serta melakukan wawancara dengan Aparatur Sipil Negara (ASN) atau Pejabat yang melakukan pengkajian permohonan pencatatan blokir Sertipikat Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, kemudian pembuatan tesis dilakukan dengan pengolahan data dari perpustakaan.

4. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data

Peneliti akan melakukan wawancara dengan Aparatur Sipil Negara (ASN) atau Pejabat yang membidangi bagian blokir Sertipikat Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, penelitian lapangan ini juga didukung dengan penelitian kepustakaan (*library research*) yang juga menghimpun data sekunder melalui pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan, literatur-literatur, tulisan-tulisan para pakar hukum, bahan kuliah yang berkaitan dengan penelitian ini.

³⁸ Derita Prapti Rahayu, Sulaiman, *Metode Penelitian Hukum*, (Yogyakarta: Thafa Media, 2020) Hal. 83.

5. Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.³⁹

Analisis data yang digunakan dalam penulisan ini menggunakan data yang bersifat analisis kualitatif, yang tidak menggunakan angka-angka melainkan menggunakan data yang diperoleh dari informan yang terkait dengan bidang pelayanan pencatatan blokir sertipikat tanah di Kantor Pertanahan dan dipadukan dengan literatur hukum, norma-norma, asas-asas, dan kaidah-kaidah yang relevan dengan permasalahan dalam penelitian ini yaitu Implementasi Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang).

³⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D*, (Bandung : Alfabeta, 2019), hal.320.

BAB II

**TATA CARA PROSEDUR PENCATATAN BLOKIR SERTIPIKAT HAK
ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
DELI SERDANG**

A. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang

Pemerintah melalui kabinet kerja telah menetapkan visi “Terwujudnya Indonesia yang berdaulat, mandiri, dan berkepribadian berlandaskan gotong royong”. Pencapaian visi tersebut dapat terwujud apabila segenap jajaran Pemerintahan menjalankan tugas dan fungsinya secara tepat dan optimal, yang direfleksikan dari pencapaian kinerja dalam mendukung agenda prioritas nasional. Sebagai upaya mewujudkan visi tersebut, pemerintah membentuk Kementerian/Lembaga untuk menyelenggarakan urusan-urusan Pemerintahan pada bidang tertentu, yang diantaranya adalah urusan pemerintahan bidang penataan ruang dan pertanahan merupakan kewajiban pemerintah.⁴⁰

Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yang dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.⁴¹

Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan yang

⁴⁰ Diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

⁴¹ Ibid

diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:⁴²

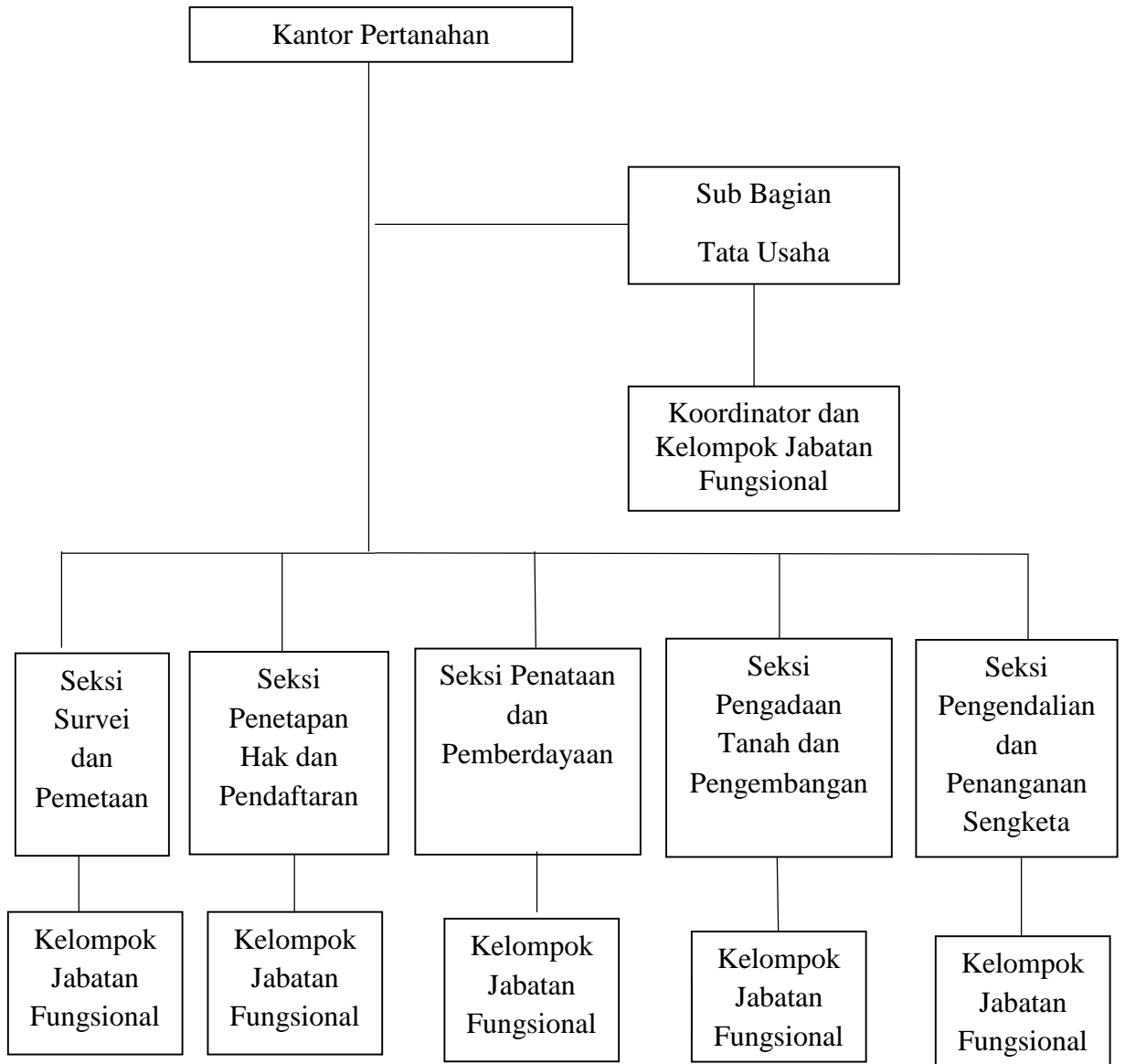
- a. Penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- b. Pelaksanaan survei dan pemetaan;
- c. Pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. Pelaksanaan penataan dan pemberdayaan;
- e. Pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. Pelaksanaan pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan;
- g. Pelaksanaan modernisasi pelayanan bertanahan berbasis elektronik;
- h. Pelaksanaan reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan;
- i. Pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi kantor pertanahan.

Susunan Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

⁴² Ibid

Gambar 2.1

Susunan Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang



Kepala Kantor Pertanahan merupakan pejabat administrator dan Kepala Sub Bagian Tata Usaha beserta jajaran Kepala Seksi merupakan pejabat pengawas. Pelayanan pencatatan blokir Sertipikat Hak Atas Tanah untuk pengkajiannya

menjadi tugas dari seksi pengendalian dan penanganan sengketa sementara, pencatatan blokirnya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk pada Buku Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan dan memberitahukan secara tertulis melalui surat resmi kepada pemohon blokir dan/atau pihak-pihak yang bersangkutan secara patut oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang mempunyai tugas di bidang hubungan hukum keagrariaan.

Pengkajian blokir berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita dilakukan oleh pejabat yang mempunyai tugas di bidang sengketa, konflik dan perkara, dalam hal ini Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa yang secara umum mempunyai tugas melaksanakan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan wilayah tertentu, penertiban penguasaan, pemilikan dan penggunaan, pemanfaatan tanah, dan penanganan sengketa dan konflik, serta penanganan perkara pertanahan.

B. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah di Indonesia

Dilaksanakannya pendaftaran tanah untuk seluruh bidang-bidang tanah yang berada di wilayah Negara Republik Indonesia merupakan amanat dari ketentuan pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyebutkan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Sebelum berlakunya UUPA pendaftaran tanah hanya ditujukan bagi tanah-tanah-tanah tertentu yang tunduk pada hukum Barat, misalnya Hak *Eigendom*, Hak *Erpacht*, Hak *Opstal*. Pendaftaran tanah ini dikenal dengan *Recht Kadaster*. Adapun bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat, misalnya tanah yasan, tanah gogolan tidak dilakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah yang dilakukan atas tanah-tanah bekas adat dilakukan tidak semata-mata untuk memperoleh kepastian hukum, akan tetapi untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah, yang dikenal dengan *fiscal kadaster*. Pendaftaran tanah untuk keperluan pajak tidak ditandai dengan bukti hak berupa sertifikat tanah, tetapi berupa pipil, girik atau pethok.⁴³

Menurut Budi Harsono, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁴⁴

Untuk pertama kalinya di Indonesia dibentuk suatu lembaga pendaftaran melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961,⁴⁵ yang kemudian

⁴³ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Teraftar Hak Atas Tanahnya*, (Surabaya : LaksBang Justitia, 2014), Hal. 42.

⁴⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I: Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta : Djembatan, 1990), Hal. 460.

⁴⁵ A.P. Parlindungan, *Op. Cit.*, hal.1.

disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,⁴⁶ sebelum berlaku PP No.10 Tahun 1961 badan/instansi yang menyelenggarakan pendaftaran tanah dikenal Kantor Kadaster untuk melakukan pendaftaran hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat.⁴⁷

Merujuk amanat dari ketentuan pasal 19 UUPA yang berbunyi sebagai berikut :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud pada ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

⁴⁶ Ibid.

⁴⁷ J. Andy Hartanto, *Op. Cit.*, hal. 43.

Sejak terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran tanah definisi tentang Pendaftaran Tanah adalah :

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Selanjutnya terkait tujuan pendaftaran tanah secara lugas disebutkan dalam PP No.24 Tahun 1997 yang mana dalam peraturan pendaftaran tanah sebelumnya yaitu PP No.10 Tahun 1961 tidak menyebutkan secara lugas tujuan pendaftaran tanah. Merujuk ketentuan pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tujuan pendaftaran tanah (*recht kadaster*) sebagaimana diatur di dalam UUPA dan PP No.24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah. Kepastian dan perlindungan hukum

tersebut dibuktikan dengan adanya alat bukti yang dihasilkan dari proses pendaftaran yang berupa buku tanah dan sertipikat tanah yang terdiri atas salinan buku dan surat ukur. Sertipikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana ditentukan dalam pasal 19 ayat (1) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2), dan pasal 38 ayat (2) UUPA. Sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak. Artinya apabila terdapat kekeliruan dalam sertipikat tersebut maka masih dimungkinkan untuk dikoreksi melalui pembatalan.⁴⁸

Masih dimungkinkannya suatu sertipikat tanah dikoreksi melalui pembatalan menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tidak menggunakan sistem pendaftaran tanah positif, yang berarti Negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Sistem positif mengandung ketentuan yang merupakan perwujudan dari adagium “*title by registration*” (dengan pendaftaran diciptakan hak), pendaftaran menciptakan suatu “*Indefeasible tittle*” (hak yang tidak dapat diganggu-gugat), dan “*the register is everything*” (untuk memastikan adanya suatu hak dan pemegang haknya cukup dilihat buku tanahnya). Berdasarkan sistem positif ini maka sekali didaftar pihak yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya kehilangan haknya untuk menuntut kembali tanah yang bersangkutan. Apabila pendaftaran terjadi karena kesalahan pejabat pendaftaran. Maka orang yang berhak tersebut hanya dapat menuntut ganti kerugian (*compensation*) dalam

⁴⁸ Ibid.

bentuk uang. Untuk keperluan pembayaran kompensasi tersebut Negara menyediakan apa yang disebut “*assurance fund*”.⁴⁹

Sementara Pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tetap menggunakan sistem publikasi seperti yang digunakan dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif. Dengan sistem ini maka akan dihasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Jadi, bukan sistem publikasi negatif murni seperti yang terdapat dalam teori pendaftaran tanah, karena sistem publikasi yang negatif murni tidak menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan ada pernyataan seperti yang terdapat dalam pasal-pasal UUPA bahwa Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat.⁵⁰

Sejalan dengan pendapat Adrian Sutedi yang menerangkan bahwa “ hal tersebut disebabkan oleh sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut sistem stelsel negatif bertendensi positif, artinya segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai tanda bukti yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya (tidak benar).⁵¹

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

⁴⁹ J. Andy Hartanto, *Op. Cit.*, hal. 57.

⁵⁰ Boedi Harsono, *Loc. Cit.*

⁵¹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), hal. 6

1. Nama pemilik tanah yang tercantum dalam daftar buku tanah adalah pemilik tanah yang benar dan dilindungi hukum, dan merupakan tanda bukti hak yang tertinggi.
2. Setiap peristiwa balik nama melalui penelitian seksama, syarat-syarat dan prosedur berdasarkan asas keterbukaan (*openbarr heidsbeginsel*).
3. Setiap bidang tanah (persil) batas-batasnya diukur dan digambar dalam peta pendaftaran dengan skala 1 : 1.000. Ukuran tersebut memungkinkan untuk meneliti kembali batas-batas persil bila kemudian hari terjadi sengketa batas.
4. Pemilik tanah yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat masih dapat diganggu-gugat melalui Pengadilan Negeri oleh Badan Pertanahan Nasional.
5. Pemerintah tidak menyediakan dana untuk pembayaran ganti kerugian kepada masyarakat karena kesalahan administrasi pendaftaran tanah. Masyarakat yang dirugikan dapat menuntun melalui Pengadilan Negeri untuk mendapatkan haknya.⁵²

Menurut Subekti pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa dalam jangka waktu 5 (lima) tahun setelah diterbitkan sertifikat hak atas tanah oleh pemerintah, maka pihak lain tidak dapat mengajukan gugatan lagi. Dalam hal ini bukan karena lewat 5 (lima) tahun menjadi *verjaring* bagi *bezitter*, melainkan karena sikap pihak lain yang menunjukkan bahwa ia sudah tidak berniat lagi mempergunakannya (*rechtverweking*).⁵³

⁵² Boedi Harsono dalam Suardi, *Hukum Agraria*, (Jakarta :IBLAM. 2005), hal. 151-152.

⁵³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta : PT. Intermasa, 1992), hal. 187.

Sejalan dengan pendapat dari Subekti dan membandingkannya dengan pendapat dari Arie S. Hutagalung yang mengatakan data dan keterangan yang tercantum dalam Sertipikat tanah mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.⁵⁴

Demikian pula di dalam peralihan hak atas tanah dikenal asas *nemo plus iuris* yang berarti untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya dan asas itikad baik yang berarti melindungi orang yang dengan beritikad baik memperoleh suatu hak dari orang yang disangka sebagai pemegang hak yang sah. Asas ini dipakai untuk memberi kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang ada di Kantor Badan Pertanahan.⁵⁵

Dalam asas *nemo plus iuris*, perlindungan diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya, maka berdasarkan asas ini, selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik tanah yang terdaftar dari orang atau pihak lain yang merasa sebagai pemilik yang sebenarnya.⁵⁶ Selanjutnya menurut asas *nemo plus iuris* orang tak dapat mengalihkan hak melebihi dari hak yang ada padanya. Hal ini berarti bahwa pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah tidak diperbolehkan dan batal demi hukum.

Asas tersebut di atas, bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Berdasarkan asas ini, maka pemegang hak yang sebenarnya dapat

⁵⁴Arie, S. Hutagalung, *Penerapan Lembaga Rechtverweking untuk Mengatasi Kelemahan Stelsel Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah*, Majalah Hukum dan Pembangunan Nomor 4 Edisi Oktober-Desember, 2000), hal.328.

⁵⁵Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta : Universitas Trisakti, 2002), hal. 89.

⁵⁶Ibid. hal. 43.

menuntut kembali hak atas tanahnya yang terdaftar atas nama orang lain. Penganutan asas ini dalam sistem pendaftaran tanah tidak memberikan kekuatan bukti yang sempurna dan mutlak pada alat bukti pendaftaran tanah bersangkutan. Sistem pendaftaran tanah yang mengacu pada asas *nemo iuris plus* disebut sistem negatif.⁵⁷

Dalam pendaftaran tanah di Indonesia jaman dahulu yang ditujukan pada hak-hak atas tanah tertentu menurut hukum Barat, terdapat lembaga untuk menyasati kelemahan sistem publikasi negatif yaitu apa yang dikenal dengan lembaga *acquisitieve verjaring*. Lembaga tersebut saat ini sudah tidak berlaku lagi, karena pendaftaran tanah menurut UUPA tidak ditujukan pada tanah-tanah dengan hak Barat, tetapi tertuju pada tanah-tanah yang berasal dari konversi hak atas tanah adat. Di samping itu, dalam UUPA dengan tegas dinyatakan bahwa ketentuan yang lama yang mengatur hak-hak atas tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Namun untuk menggantikan lembaga *acquisitieve verjaring* maka kemudian diadopsi lembaga bari yang disebut *rechtverweking* sebagaimana diatur dalam pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997, yang bertujuan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang sertipikat.⁵⁸

Guna mendukung Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pemerintah menerbitkan peraturan teknis tentang pendaftaran tanah yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

⁵⁷ J. Andy Hartanto, *Op. Cit.*, hal.48.

⁵⁸ *Ibid.* hal. 46.

tentang Pendaftaran Tanah yang juga telah diubah dengan perubahan terakhir yaitu perubahan ketiga yang diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 16 Tahun 2021.

Peraturan teknis dengan segala perubahannya tersebut, diharapkan mampu menjawab persoalan-persoalan teknis administratif pendaftaran tanah sehingga mampu mewujudkan asas pendaftaran tanah yang sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka sebagaimana dijabarkan di dalam pasal 2 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selanjutnya menurut penjelasan PP No.24 Tahun 1997 menguraikan pengertian asas-asas pendaftaran tanah yang dijabarkan di bawah ini:

- a. Azas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan azas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- b. Azas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- c. Azas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus

menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.”

- d. Azas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula azas terbuka.

C. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah

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 terpisahkan⁵⁹. Oleh karena pendaftaran tanah menganut sistem negatif, sertipikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian hak yang kuat atas sebidang tanah sepanjang belum dibuktikan sebaliknya.⁶⁰ 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.⁶¹

⁵⁹ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, suatu Analisis Dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif Dan Sosiologis*, (Jakarta : Republika, 2008), Hal. 125.

⁶⁰ Ibid.

⁶¹ Ibid hal. 126.

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.⁶² 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. Sertipikat 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.⁶³

⁶² Mhd Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2012, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Cv. Mandar Maju : Bandung),hal. 203.

⁶³ Urip Santoso, *Op.Cit* hal.163.

2. Sertipikat 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.

3. Sertipikat 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. Sertipikat 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. Sertipikat 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. Sertipikat 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. Sertipikat 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. Sertipikat 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.⁶⁴

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.⁶⁵

Dengan demikian ada 2 (dua) informasi yang dituangkan dalam Sertipikat: *pertama*, Data Fisik : menurut pasal 1 angka 6 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar serta keterangan mengenai bangunan atau bagian bangunan di atasnya.⁶⁶

⁶⁴ Abintoro Prakoso, *Op. Cit.*, hal. 242.

⁶⁵ Rahmat Ramadhani, *Op. Cit.*, hal. 60.

⁶⁶ *Ibid.* hal. 61.

Kedua, Data Yuridis; menurut pasal 1 angka 7 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, tentang pemegang haknya dan pihak-pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.⁶⁷

Kedua informasi di atas, yang dituangkan dalam sertipikat adalah merupakan cuplikan atau salinan dari buku tanah⁶⁸. Buku tanah menurut pasal 1 angka 19 PP No. 24 Tahun 1997 adalah :

“Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya”.

Selanjutnya merujuk ketentuan PP No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pasal 32 ayat (2) menyatakan bahwa :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.

yang kemudian terhadap ketentuan pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah tersebut, dimaknai dalam penjelasan umum alinea kedelapan sebagai berikut :

“Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat

⁶⁷ Ibid.

⁶⁸ Ibid.

(1) Peraturan Pemerintah ini), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini)”.

Penjelasan pasal tersebut di atas, berkaitan erat dengan penjelasan umum alinea kesembilan dan alinea kesepuluh PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran yang menyatakan bahwa :

“Makna dari pernyataan bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan dalam adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan menjadi tampak dan dirasakan praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif”.

“Ketentuan tersebut tidak mengurangi azas pemberian perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya”.

PP. No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada prinsipnya menekankan dua hal pokok yang substansinya menjamin kepastian hukum, yakni:

1. Kelompok teknis, menekankan pada segi-segi teknis operasional, mengenai kepastian objek yang meliputi luas, letak dan batas-batas tanah.
2. Kelompok yuridis, terletak pada segi-segi yang bersifat legalitas tanah, mengenai faktor kepastian status hukum sebidang tanah yang didaftar, asal-usul pemilikan dan cara perolehan tanah serta faktor kepastian subyek hak yang meliputi identitas, domisili, kewarganegaraan, dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.⁶⁹

⁶⁹ Muchtar Wahid, *Op. Cit.*, hal. 127.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa produk akhir dari suatu kegiatan pendaftaran tanah adalah terbitnya Sertipikat Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan mempunyai alat bukti yang kuat bagi pemiliknya yang tercantum di dalam sertipikat, karena telah menempuh tata cara dan prosedur pendaftaran tanah sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan perubahan terakhir yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 16 Tahun 2021 sehingga diperoleh 3 (tiga) kepastian hukum yaitu:

A. Kepastian Subjek,

Terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah dapat diketahui secara jelas nama pemegang hak (perorangan, badan hukum, pemerintah) yang tercantum dalam sertipikat tersebut.

B. Kepastian Objek,

Terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah dapat diketahui secara jelas letak, batas-batas dan luas Sertipikat tersebut.

C. Kepastian Status Hak yang didaftar.

Terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah dapat diketahui secara jelas hak atas tanah yang tercantum dalam Sertipikat tersebut, (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan).

Adanya gugatan oleh pihak lain yang merasa memiliki tanah ke pengadilan dikarenakan pendaftaran tanah dalam UUPA menggunakan sistem publikasi negatif dan Negara tidak memberikan jaminan. Adapun dalam sistem pendaftaran tanah positif kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara. Di dalam sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Pendaftaran tanah dengan menggunakan sistem publikasi negatif dilatarbelakangi oleh hukum tanah di Indonesia yang memakai dasar hukum adat, di mana jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah hak untuk menuntut kembali tanah tersebut.

Kemudian di samping sebagai alat bukti sertipikat berguna sebagai jaminan akan eksistensi hak itu. Jaminan ini adalah jaminan hukum, sehingga karena ada jaminan hukum atas kepemilikan tanah tersebut, lalu seseorang dapat menerimanya sebagai surat berharga. Surat berharga yang nilai ekonomisnya tinggi, maka si pemilik dapat menggunakannya untuk dijadikan jaminan hutang. Baik sebagai jaminan utang kepada orang lain maupun jaminan utang kepada bank. Maksudnya apabila misalnya seseorang membutuhkan pinjaman uang ke Bank maka sebagai jaminan yang dipinjam tadi ditahanlah/dijadikan Sertipikat tanah tersebut sebagai jaminannya. Pekerjaan ini oleh Undang-Undang dikokohkan menjadi Hak Tanggungan, sebagaimana disebutkan pengaturannya dalam Undang-

Undang Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda berkaitan dengan tanah (dulu *Hipotik dan crediet verband*).⁷⁰

Tentu dalam hal ini keberadaan Seripikat tanah diaktifkan dalam kegiatan ekonomi masyarakat, sehingga bagi yang menggunakannya telah membantu untuk meningkatkan usaha dalam meningkatkan pendapatan si pemilik tanah sekaligus dapat meningkatkan tingkat perekonomian secara makro, sebab dia telah mengaktifkan modal yang diberikan bank.⁷¹

Dengan demikian surat tanda bukti hak atau sertipikat tanah itu dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu mengaktifkan perekonomian rakyat. Sebab yang namanya sertipikat hak adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar dan didaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh Negara atas dasar undang-undang.⁷²

D. Tata Cara Prosedur Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang

Pencatatan blokir Sertipikat Hak atas tanah dilakukan dengan alasan karena terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan. Pengertian Pencatatan Blokir merujuk ketentuan pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita:

“Pencatatan blokir adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan *status quo* (pembekuan) pada hak

⁷⁰ Mhd Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op. Cit.* hal. 205.

⁷¹ *Ibid.*

⁷² *Ibid.*

atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut”.

Penggunaan istilah pemblokiran dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2017 pada dasarnya bukanlah merupakan istilah yang sama dengan kata pencatatan buku tanah yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 karena terdapat perbedaan yang jelas antara pemblokiran dan pencatatan dalam buku tanah. Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 (PP) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 (PMNA) sebagaimana telah diubah dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tidak mengenai istilah pemblokiran tetapi hanya pencatatan dalam buku tanah.

Permohonan blokir Sertipikat Tanah merupakan salah satu kelompok pelayanan pertanahan yaitu pencatatan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yang selanjutnya diperinci dalam aturan tersebut syarat-syarat dokumen yang harus dilengkapi oleh pemohon perorangan maupun badan hukum guna memperoleh pelayanan blokir tersebut yaitu sebagai berikut:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dengan disertai alasan pemblokiran dan/atau salinan surat gugatan dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai yang cukup;
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan;

- c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- d. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
- e. Dokumen pendukung pemblokiran (permintaan Peradilan dan/atau penegak hukum, perorangan atau badan hukum yang menunjukkan bukti kepemilikan berupa sertifikat asli dan/atau bukti kepemilikan lainnya).

Persyaratan-persyaratan blokir perorangan atau badan hukum selain diatur di dalam aturan tersebut, juga diatur di dalam ketentuan pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita meliputi:

- a. Formulir permohonan, yang memuat pernyataan mengenai persetujuan bahwa pencatatan pemblokiran hapus apabila jangka waktunya berakhir;
- b. Fotokopi identitas pemohon atau kuasanya, dan asli Surat Kuasa apabila dikuasakan;
- c. Fotokopi Akta Pendirian Badan Hukum;
- d. Keterangan mengenai nama pemegang hak, jenis hak, nomor, luas dan letak tanah yang dimohonkan blokir;
- e. Bukti setor penerimaan negara bukan pajak mengenai pencatatan blokir;
- f. Bukti hubungan hukum antara pemohon dengan tanah, seperti:
 - 1) surat gugatan dan nomor register perkara atau skorsing oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam hal permohonan blokir yang disertai gugatan di pengadilan;

- 2) 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
- 3) 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.

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

Bahwa merujuk ketentuan pada pasal 19 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor:13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita selain melalui permohonan, pencatatan blokir dapat juga dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas:

a. Perintah Menteri;

Bahwa Pencatatan blokir atas perintah Menteri dilakukan untuk sebagai berikut :

- 1) penyelesaian masalah pertanahan yang bersifat strategis dan berdampak secara nasional;
- 2) penertiban tanah terlantar, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

b. Perintah Kepala Kantor Wilayah;

Bahwa pencatatan blokir atas Perintah Kepala Kantor Wilayah pada prinsipnya adalah untuk sebagai berikut :

- 1) penyelesaian masalah pertanahan yang bersifat strategis dan berdampak secara nasional; atau
 - 2) penertiban tanah terlantar, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- c. Pertimbangan dalam keadaan mendesak.

Bahwa pencatatan blokir terhadap keadaan mendesak yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan didasari adanya sengketa atau konflik pertanahan dan dalam rangka perlindungan terhadap aset pemerintah. Permohonan Pencatatan blokir tersebut disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan harus mendapatkan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional paling lama 1 (satu) minggu sejak diterimanya permohonan.

Khusus untuk permohonan blokir terhadap sebagian hak atas tanah yang telah terdaftar, hanya dapat dilakukan setelah letak tanah dan batas tanah yang dimohonkan pemblokiran diketahui. Permohonan terhadap sebagian hak atas tanah terjadi karena adanya pihak lain yang mengklaim memiliki hubungan hukum terhadap sebagian hak atas tanah tersebut yang didasari adanya perikatan.

Seyogyanya permohonan blokir diproses dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak surat permohonan diterima lengkap. Hal ini dilakukan segera untuk menghindari adanya pihak ketiga yang mengajukan permohonan peralihan hak sebelum blokirnya disetujui. Apabila telah dilakukan pencatatan pada

buku tanah, maka segala bentuk perubahan tersebut tidak bisa dilakukan karena nomor hak atas tanah bersangkutan sudah diblokir.⁷³

Hapusnya pencatatan blokir berdasarkan 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 dinyatakan 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; Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah
- c. Kepala Kantor menghapus blokir sebelum jangka waktunya berakhir; atau
- d. ada perintah pengadilan berupa putusan atau penetapan.

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara penulis dengan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang terkait permohonan pencatatan blokir yang dimohonkan oleh perorangan ataupun badan hukum pada loket pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang wajib melengkapi persyaratan-persyaratan dokumen disertai alasan yang jelas dan juga memiliki hubungan hukum sebagaimana diuraikan di dalam aturan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita karena peraturan tersebut saling melengkapi dan menjadi

⁷³ Anisa Sekarsari, Haryo Budhiawan, Akur Nurasa , Op. Cit., hal.5.

acuan dalam memeriksa kelengkapan berkas permohonan blokir, alasan dan hubungan hukum tersebut menjadi pertimbangan dalam pengkajian blokir.⁷⁴

Perorangan atau badan hukum yang memohonkan blokir wajib mempunyai hubungan hukum sebagaimana yang diuraikan di dalam pasal 6 huruf (f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita seperti:

- 1) surat gugatan dan nomor register perkara atau skorsing oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam hal permohonan blokir yang disertai gugatan di pengadilan;
- 2) 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
- 3) 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.

Selanjutnya apabila permohonan blokir sudah diterima dan dinyatakan dengan lengkap maka pemohon/kuasanya diberikan tanda terima dokumen yang memuat nomor berkas permohonan dan surat perintah setor untuk membayar biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sebagaimana diatur di dalam Peraturan

⁷⁴ 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.

Pemerintah Nomor: 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, adapun biaya tersebut untuk melaksanakan pengkajian dan pencatatan dan tidak dapat dimintakan kembali oleh pemohon jika telah dilakukan pembayaran, setelah dilakukan pembayaran maka permohonan blokir tersebut terdaftar dalam database Aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang. Ketika berkas permohonan telah diterima lengkap oleh Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa maka akan dilakukan pengkajian blokir yang hasil kajiannya pada pokoknya memuat diterima atau tidak diterimanya permohonan blokir tersebut disertai dengan alasan yuridis.⁷⁵

Hasil pengkajian blokir yang dilakukan oleh seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa paling lambat diterima oleh Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran dalam jangka waktu 3 (tiga) kerja hari terhitung sejak dilakukan pembayaran biaya PNBPN oleh pemohon untuk dilakukan pencatatan pada buku tanah dan surat ukur apabila pengkajian tersebut diterima, sementara terhadap permohonan blokir yang ditolak tidak dilakukan pencatatan pada buku tanah dan surat ukur. Kemudian terhadap permohonan blokir tersebut apabila dikabulkan akan dilakukan pengentrian pada aplikasi Justitia yang merupakan sistem informasi

⁷⁵ 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.

kasus pertanahan yang ditanggjawab oleh Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.⁷⁶

Pencatatan blokir paling sedikit memuat keterangan mengenai waktu (jam, menit dan detik) dan tanggal pencatatan, subyek yang mengajukan permohonan, serta alasan permohonan⁷⁷. Pencatatan blokir dilakukan dengan mencatat uraian catatan blokir sesuai dengan format yang berbunyi: “Pada tanggal ... dan jam ... menit ... detik ... telah dicatat blokir berdasarkan permohonan Saudara ... dengan alasan ... ”/ “Pada tanggal ... dan jam ... menit ... detik ... telah dicatat blokir berdasarkan perintah ... dengan alasan ... ”/ “Pada tanggal ... dan jam ... menit ... detik ... telah dicatat blokir berdasarkan pertimbangan ... ”⁷⁸

Selanjutnya terhadap pencatatan blokir tersebut disahkan dan ditandatangani oleh pejabat yang melakukan pencatatan dan dibubuhkan cap kantor pertanahan, setelah pencatatan blokir disahkan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang mempunyai tugas di bidang hubungan hukum keagrariaan memberitahukan secara tertulis melalui surat resmi kepada pemohon blokir dan/atau pihak-pihak yang bersangkutan secara patut.

Pada prinsipnya petugas loket pelayanan menjelaskan kepada pemohon blokir terhadap persyaratan-persyaratan dokumen untuk permohonan blokir, akibat hukum dari kegiatan blokir tersebut dan kewajiban membayar biaya Penerimaan

⁷⁶ 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.

⁷⁷ Pasal 12 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

⁷⁸ Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk dilakukan pengkajian dan pencatatan blokir yang mana terhadap pemabayaran PNBP tersebut tidak dapat dikembalikan apabila ternyata permohonan blokir ditolak, termasuk juga dijelaskan hapusnya jangka waktu blokir 30 (tiga puluh) hari kalender sejak pencatatan apabila tidak diperpanjang dengan adanya perintah pengadilan berupa penetapan ataupun putusan.⁷⁹

Catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga) puluh hari kalender terhitung sejak tanggal pencatatan blokir. Jangka waktu blokir dapat diperpanjang dengan adanya perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan sebagaimana diatur di dalam pasal 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

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 terhadap hak atas tanah baik sebagian atau

⁷⁹ 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.

seluruhnya salah satu bentuk terjadinya cacat administrasi pertanahan atau pemilik sertipikat tidak menguasai secara fisik tanahnya karena dikuasai oleh orang lain atau kelompok masyarakat. Oleh karena itu, diterapkannya pemblokiran secara internal sebagai asas kehati-hatian dan asas kecermatan dalam menjalankan pelayanan pertanahan yang merupakan salah satu perwujudan dari Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.⁸⁰

Berdasarkan pengamatan penulis permohonan pencatatan blokir merupakan pelayanan yang cepat dan mudah, namun kepastian jangka waktu pelayanan terdapat ketidaksinkronan peraturan yang mengaturnya jika mengacu jangka waktu pelayanan berdasarkan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor :1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan adalah 1 (satu) hari kerja yang mana apabila mengacu di dalam ketentuan pasal 9 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir adalah 3 (tiga) hari kerja sejak permohonan diterima lengkap.

Mengacu jangka waktu pelayanan blokir tersebut, sebagaimana diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor :1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan yaitu 1 (satu) hari dan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No.13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yaitu (3) hari kerja menyebabkan ketidakpastian hukum akan jangka waktu pelayanan terhadap pelayanan pencatatan blokir, di samping itu juga

⁸⁰ 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.

bertentangan dengan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Prajudi Atmosudirjo yang mengatakan hukum yang telah ditetapkan oleh Pemerintah seyogyanya dapat memberikan kepastian hukum dalam menjalankannya sehingga terwujud ketertiban di dalam kehidupan masyarakat.

Terkait dengan kepastian hukum Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu : Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan. Dengan adanya ketidaksinkronan jangka waktu pelayanan blokir tersebut membuat kekeliruan dalam pemaknaan sehingga menyebabkan ketidakpastian hukum sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch dalam teori kepastian hukum berkaitan dengan makna kepastian hukum.

Kepastian hukum dapat diwujudkan dengan cara melaksanakan hukum yang berlaku pada prinsipnya harus ditaati dan tidak boleh menyimpang atau disimpangkan oleh objeknya. Kepastian ini penting karena hukum menjadi satu-satunya alat untuk menilai dan mengontrol secara tegas perilaku setiap anggota masyarakat. Tanpa ketegasan hak dan kewajiban serta kepentingan warga Negara yang dipertaruhkan, selain itu kepastian kepastian hukum juga mengandung arti tidak menimbulkan kontradiktif dan dapat dilaksanakan.

Berdasarkan data yang diperoleh penulis di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang terhadap permohonan blokir oleh perorangan dan badan hukum adalah sebagai berikut :

Table 2.2
Permohonan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah

Permohonan		2017	2018	2019	2020	2021
1	Blokir Diterima	39	63	67	56	53
2	Blokir Ditolak	-	-	-	-	-
3	Blokir Dihapus	38	22	32	41	104
Jumlah		77	85	99	97	157

Sumber : KKP 2 Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

Berdasarkan data-data permohonan blokir tersebut, tidak terdapat data permohonan blokir yang ditolak, oleh karena itu dapat disimpulkan hasil pengkajian blokir menghasilkan pengkajian blokir yang dapat dilaksanakan pencatatannya dengan kata lain, permohonan blokir tersebut beralasan untuk dicatatkan sekaligus juga pemohon blokir mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dimohonkan blokir.

Selanjutnya berdasarkan data-data yang penulis peroleh melalui wawancara dengan petugas Admin KKP diperoleh data Buku Tanah (informasi yang dikecualikan) terdapat catatan blokir yang melampaui waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak pencatatan. Walaupun, sudah melampaui tenggang waktu blokir dan tidak ada perintah pengadilan berupa penetapan ataupun putusan untuk memperpanjang jangka waktu blokir tersebut, catatan blokir tetap melekat dan tidak serta-merta hapus dengan sendirinya dengan alasan sistem Kegiatan Komputerisasi

Pertanahan (KKP) pada saat itu belum mendukung penghapusan catatan blokir tersebut dan solusi terhadap itu dilakukan permohonan pencabutan blokir yang tentunya sangat tidak relevan dengan pengertian hapusnya catatan blokir sebagaimana diatur di dalam ketentuan. Saat ini, sistem KKP sudah diperbaiki dan telah mendukung untuk dilakukan penghapusan catatan blokir tersebut.⁸¹

Penerapan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dilakukan secara manual belum secara elektronik padahal pencatatan secara elektronik dapat dilaksanakan merujuk ketentuan pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

Pencatatan blokir Sertipikat Hak Atas Tanah secara elektronik seyogyanya dapat dilaksanakan guna efisiensi waktu bagi pemohon yang tidak perlu repot-repot mengantri panjang di loket pelayanan agar mendapatkan pelayananan pencatatan blokir tersebut. Namun, Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang belum menerapkan pencatatan blokir secara elektronik karena belum tersedianya wadah ataupun aplikasi berbasis elektronik untuk pelayanan tersebut. Oleh karena itu, sudah sepatutnya antara aturan dan sistem sejalan sehingga tidak menyebabkan kekosongan instrument dalam hal pencatatan blokir Sertipikat Hak Atas Tanah secara elektronik yang akhirnya juga menyebabkan ketidakpastian hukum bagi pemohon untuk memohonkan blokir secara elektronik.

⁸¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Rian Pohan Admin KKP Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, tanggal 10 April 2022, di Lubuk Pakam.

Terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang bertujuan sebagai Standarisasi dan acuan dalam melaksanakan pencatatan blokir sertipikat hak atas tanah, namun di sisi pelayanan pertanahan belum menerapkan pencatatan blokir secara elektronik oleh karena itu, perlu diatur lebih lanjut permohonan blokir yang dimohonkan secara elektronik oleh perorangan maupun badan hukum sehingga tercapai asas kepastian hukum dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara sebagaimana yang dikemukakan oleh Prajudi Atmosudirjo. Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah seyogyanya dapat memberikan kepastian hukum dalam menjalankannya sehingga terwujud ketertiban di dalam kehidupan masyarakat.

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, dihubungkan dengan penelitian penulis adalah selaras karena pencatatan blokir Sertipikat Hak Atas Tanah telah diatur Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, dan di didalam peraturan tersebut secara lugas mengatur dan menerapkan syarat-syarat permohonan pencatatan blokir yang

apabila sudah lengkap terlebih dahulu dilakukan pengkajian guna menghindarkan pengajuan permohonan blokir yang tidak berdasar.

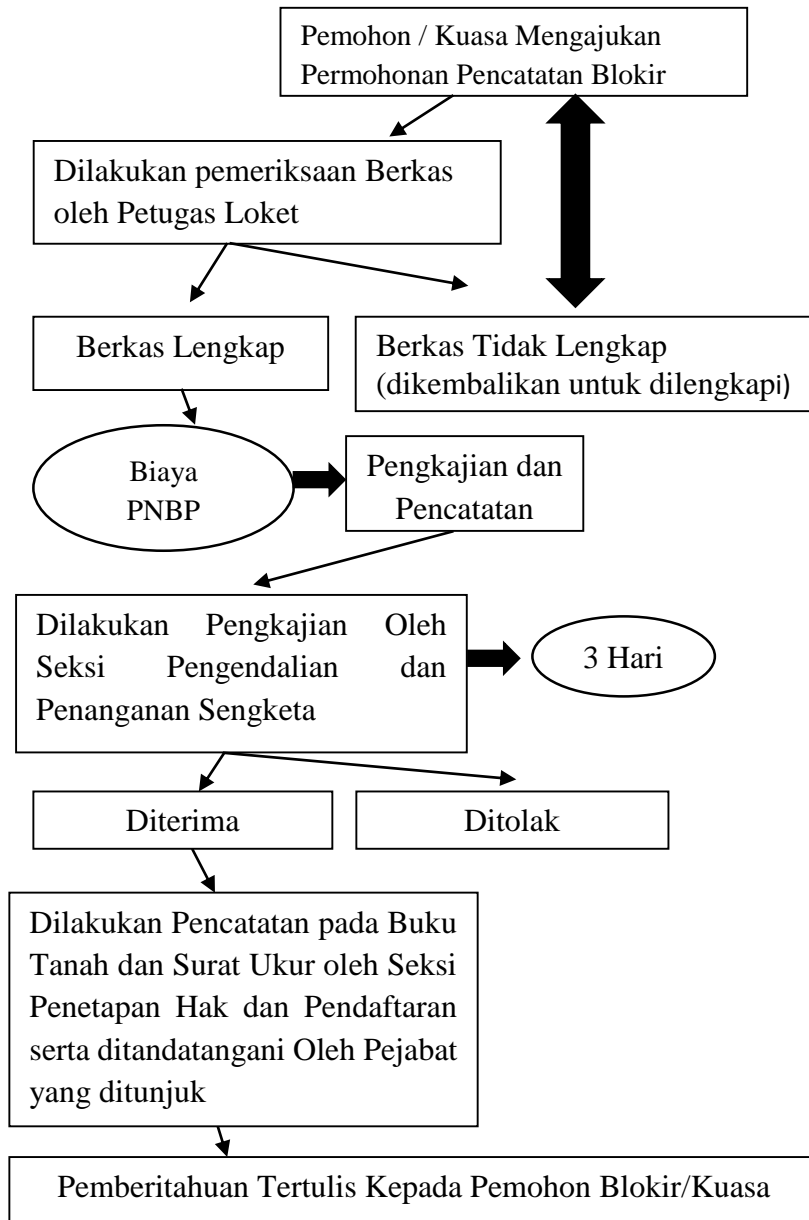
Pemblokiran adalah tindakan administratif dari Kepala Kantor Pertanahan haruslah memiliki kepastian hukum terkait kapan berakhirnya atau hapusnya catatan blokir tersebut karena kepastian hukum tersebut harus memberikan rasa keadilan kepada pemegang hak atau pihak lain yang terkena tindak blokir tersebut jangan sampai terjadi pemblokiran yang berlalut dan menyebabkan kerugian pihak yang memiliki hubungan hukum.

Sejalan dengan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jimly Ashiddiqie bahwa dalam hukum harus ada keadilan dan kepastian hukum dan kepastian hukum itu penting agar orang tidak bingung, tetapi keadilan dan kepastian hukum itu sendiri merupakan dua sisi dari satu mata uang Antara keadilan dan kepastian hukum tak perlu dipertentangkan. Kalimatnya tidak boleh dipotong, berarti keadilan pasti identik dengan kepastian yang adil. Kalau ketidakpastian itu terjadi, berarti terjadi ketidakadilan bagi banyak orang. Jangan karena ingin mewujudkan keadilan bagi satu orang, tapi justru menciptakan ketidakadilan bagi banyak orang. Selain harus ada kepastian hukum, tujuan hukum adalah untuk mewujudkan keadilan dan keteraturan. Keadilan, kepastian hukum, dan keteraturan itu harus diwujudkan secara simultan agar tercipta kedamaian hidup bersama.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dapat penulis uraikan bagan alur proses permohonan blokir sertipikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang sebagai berikut:

Gambar 2.3

Bagan Alur Permohonan Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah



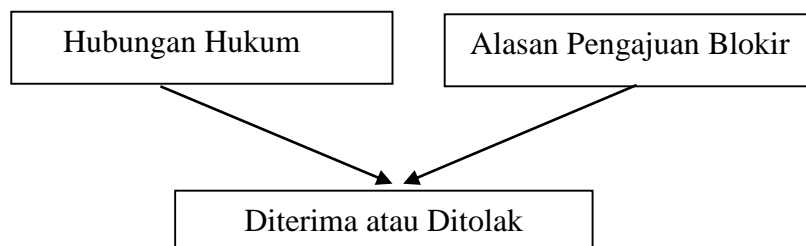
Berkas permohonan blokir yang sudah dinyatakan lengkap bukan berarti permohonan blokir diterima pencatatannya, namun dilakukan pengkajian secara komperhensif terhadap permohonan tersebut. Diterima atau ditolak nya permohonan tersebut didasari terkait kedua aspek penting yaitu 1. Hubungan hukum pemohon blokir terhadap objek Sertipikat Hak Atas Tanah yang akan

diblokir dan 2. Alasan pengajuan blokir . Kedua aspek tersebut sangat penting dalam permohonan pencatatan blokir karena kedua aspek tersebut, menentukan diterima atau tidak diterimanya suatu permohonan blokir yang nantinya akan dituangkan secara gamblang dalam pengkajian oleh Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.⁸²

Adapun kedua aspek penting diterima atau tidaknya permohonan blokir dapat penulis uraikan dalam alur bagan sebagai berikut:

Gambar 2.4

Aspek Penting Pengkajian Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah



Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, sebagian besar alasan pemohon dalam mengajukan blokir adalah:⁸³

1. Adanya sengketa, konflik dan perkara;

⁸² 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.

⁸³ 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.

2. Inisiatif salah satu pihak karena tidak melaksanakan kewajiban ataupun prestasi dalam perjanjian pengikatan Jual-Beli yang dibuat dihadapan Notaris/ di bawah tangan;
3. Sertipikat hilang dan takut disalahgunakan;
4. Sertipikat berada ditangan pihak lain karena adanya suatu perikatan.

Hubungan hukum sebagaimana yang diuraikan di dalam pasal 6 huruf (f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang terdiri atas:

1. surat gugatan dan nomor register perkara atau skorsing oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam hal permohonan blokir yang disertai gugatan di pengadilan;
2. 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
3. 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.

Selanjutnya dalam hal persyaratan permohonan telah lengkap, petugas loket menyampaikan kepada pemohon bahwa persyaratan telah lengkap dan pemohon membayar biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai dengan ketentuan berlaku untuk dilakukan pengkajian dan pencatatan. Selanjutnya pengkajian dan pencatatan tersebut secara *komperhensif* dianalisis oleh seksi

Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dengan menganalisis aspek hubungan hukum dan alasan pengajuan blokir. Pengkajian tersebut, akan menghasilkan diterima atau ditolaknya permohonan pencatatan blokir yang selanjutnya hasil kajian tersebut akan diteruskan kepada seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran sebagai bahan pertimbangan dalam mencatatkan/tidak mencatatkan blokir tersebut pada buku tanah.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, terkait jangka waktu blokir yang hanya berlaku 30 (tiga) puluh hari kalender sejak pencatatan dihubungkan dengan teori kepastian hukum adalah hal yang logis karena pada prinsipnya defenisi tindakan blokir yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan bersifat sementara bukan bersifat permanen dan ini menandakan kepastian dan kejelasan waktu terhadap tindakan blokir tersebut sebagai penjelmaan kepastian hukum dan keadilan hukum bagi pemegang hak ataupun yang memiliki hubungan hukum terhadap tanah yang terkena blokir.

Berdasarkan teori kewenangan Kepala Kantor Pertanahan memiliki kewenangan atribusi sebagaimana dikemukakan oleh Indoharto yang mengatakan suatu kecakapan yang diperkenankan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memunculkan akibat-akibat hukum yang sah. Dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan secara lugas disebutkan memiliki wewenang melakukan pemblokiran sebagaimana diatur di dalam peraturan tentang blokir.

BAB III

AKIBAT HUKUM PENCATATAN BLOKIR SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG

A. Pengertian Akibat Hukum

Merujuk pendapat dari A.Ridwan Halim, yang mendefinisikan akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.” “Sejalan dengan pendapat Soeroso yang dimaksud dengan akibat hukum adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.⁸⁴

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, yang dapat berwujud:

1. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum. Contohnya, akibat hukum dapat berubah dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum ketika seseorang berusia 21 tahun;
2. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain. Contohnya, X mengadakan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan Y, maka lahirlah hubungan hukum antara X dan; Y

⁸⁴ R.Soeroso., *Op-Cit*, hal 295.

apabila sewa menyewa rumah berakhir, yaitu ditandai dengan dipenuhinya semua perjanjian sewa-menyewa tersebut, maka hubungan hukum tersebut menjadi lenyap.

3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. Contohnya, seorang pencuri diberi sanksi hukuman adalah suatu akibat hukum dari perbuatan si pencuri tersebut yaitu, mengambil barang orang lain tanpa hak dan secara melawan hukum.

Akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu sebab, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum. Ketentuan Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita menyatakan Hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Tindakan blokir merupakan perwujudan dari tindakan seorang Pejabat Tata Usaha Negara dalam menjalankan tugas dan kewenangannya sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Tindakan tersebut juga harus mengacu kepada Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana diatur di dalam pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang meliputi dari:

1. Asas Kepastian Hukum

Asas Kepastian Hukum adalah Asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan;

2. Asas Kemanfaatan;

Asas Kemanfaatan adalah manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang antara: (1) kepentingan individu yang satu dengan kepentingan individu yang lain; (2) kepentingan individu dengan masyarakat;

3. Asas Ketidakberpihakan

Asas ketidakberpihakan adalah asas yang mewajibkan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dengan mempertimbangkan kepentingan para pihak secara keseluruhan dan tidak diskriminatif.

4. Asas Kecermatan

Asas Kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.

5. Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan

Asas tidak menyalahgunakan kewenangan adalah asas yang mewajibkan setiap Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan

tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampuradukkan kewenangan.

6. Asas Keterbukaan

Asas keterbukaan asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara.

7. Asas Kepentingan Umum

Asas kepentingan umum” adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, selektif, dan tidak diskriminatif.

8. Asas Pelayanan Yang Baik

Asas pelayanan yang baik” adalah asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam menggunakan Kewenangannya untuk mencatat blokir tersebut, Kepala Kantor Pertanahan berlandaskan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai tindakan yang memiliki kepastian hukum dan juga memperhatikan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana yang digariskan oleh Undang-undang Nomor : 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, sehingga tidak terjadi tindakan sewenang-wenang dalam wewenang yang sah yang diberikan oleh undang-undang yang dikenal dengan wewenang secara atribusi.

Kepala Kantor Pertanahan dalam menjanlankan wewenangnya untuk melakukan pencatatan blokir juga harus memperhatikan asas kepastian hukum. Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan pula oleh Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Sidharta yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut:

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;
- b. Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c. Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- d. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- e. Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Berdasarkan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Sidharta di atas, melihat dampak dan realita terhadap kepastian hukum oleh karena itu, dapat dijadikan tolak ukur Kepala Kantor Pertanaha dalam melakukan pencatatan blokir sehingga tidak terjadi pencatatan blokir yang berlarut dan permanen yang berdampak kerugian bagi pemegang hak ataupun pihak yang memiliki hubungan hukum terhadap tanah yang dikenakan tindakan blokir. Akibat hukum dari suatu ketidakpastian hukum akan membuat kekacauan dalam kehidupan masyarakat dan negara.

B. Hubungan Hukum Pemohon Blokir Dengan Sertipikat Hak Atas Tanah

Penulis sebelumnya telah menguraikan secara ringkas terkait hubungan hukum pemohon blokir terhadap tanah yang dimohonkan bloke, hal ini juga menunjukkan kapasitas hukum ataupun legal standing pemohon blokir. Menurut Soeroso hubungan hukum ialah 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 dua segi: 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.⁸⁵

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, menurut van Apeldorn.⁸⁶ “peristiwa hukum adalah peristiwa yang berdasarkan hukum menimbulkan atau menghapuskan hak”. Berdasarkan peristiwa hukum maka hubungan hukum dibagi menjadi 3 (tiga) jenis yaitu: menurut van Apeldorn “peristiwa hukum adalah peristiwa yang berdasarkan hukum menimbulkan atau

⁸⁵ Ibid. hal. 269.

⁸⁶ Ibid. hal. 251.

menghapuskan hak”. 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.
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 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:

- 1) surat gugatan dan nomor register perkara atau skorsing oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam hal permohonan blokir yang disertai gugatan di pengadilan;"
 - 2) 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
 - 3) 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.
- g. 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.

Pengkajian dan pencatatan blokir tersebut jika ditinjau dari teori kewenangan merupakan kewenangan atribusi sebagaimana yang dikemukakan oleh Indoharto yang dikutip oleh Yudhi Setiawan yaitu berasal dari adanya pembagian kekuasaan oleh peraturan Perundang-undangan. Dalam pelaksanaan kewenangan atribusi ini pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pejabat atau badan yang tertera dalam peraturan dasarnya. Terhadap kewenangan atribusi mengenai tanggung jawab dan tanggung gugat berada pada pejabat atau badan sebagaimana tertera dalam peraturan dasarnya.

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.

C. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang

Sebagaimana yang diuraikan penulis dalam tulisan ini yang menjadi konsen penelitian penulis adalah blokir yang tentunya sangat berbeda akibat hukumnya dengan lembaga penyitaan yang dikeluarkan oleh Pengadilan melalui Majelis Hakim yang menangani suatu perkara maupun penegak hukum seperti Kepolisian, Kejaksaan maupun penyitaan berdasarkan surat paksa karena hak atas tanah menjadi obyek hutang pajak. Oleh karena itu penulis berfokus kepada faktor-faktor penyebab terjadinya pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang.

Adapun faktor-faktor penyebab terjadinya pemblokiran Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa dapat dikategorikan menjadi dua yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor blokir internal adalah pemblokiran internal yang dilakukan kantor pertanahan tanpa adanya permohonan pencatatan blokir oleh perorangan maupun badan hukum yang diajukan pada Kantor Pertanahan dikarenakan adanya penanganan kasus pertanahan, sedangkan faktor eksternal terjadinya blokir adalah adanya permohonan blokir yang diajukan

oleh peorangan ataupun badan hukum yang memiliki hubungan hukum dan kepentingan hukum atas tanah yang dimohonkan blokir.⁸⁷ Adapun faktor internal dan faktor eksternal sebagai berikut:

1. Faktor- faktor Internal meliputi:

a. Adanya Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan yang ditemukan dan dianggap kasus berdasarkan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan Sertipikat tanah yang menjadi objek sengketa dan berujung pada konflik dan bahkan menjadi objek perkara di Pengadilan adalah alasan paling umum diajukan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, hal ini merupakan deteksi awal adanya permasalahan terhadap sertipikat tersebut dan menjadi pertimbangan tertentu dalam melaksanakan kegiatan pelayanan pertanahan apalagi kasus tersebut dikategorikan dengan kasus berat. Tindakan yang dilakukan sebagai asas kehati-hatian adalah menerapkan blokir secara internal pada buku tanah dan sistem informasi pertanahan.

b. Tumpang tindih hak atas tanah

Tumpang tindih hak atas tanah merupakan salah satu bentuk cacat administrasi dan cacat yuridis dalam suatu Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah. Terhadap kesalahan ini dapat dilakukan Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud

⁸⁷ 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.

dalam Pasal 29 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Tindakan yang dilakukan sebagai asas kehati-hatian adalah menerapkan blokir secara internal sembari melakukan tahapan prosedur pembatalan produk hukum karena cacat administrasi.

c. Permohonan Pembatalan atau Perubahan Data Sertipikat berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap

Permohonan pembatalan atau Perubahan Data Sertipikat yang dimohonkan oleh pihak yang memenangkan perkara tersebut secara otomatis akan terjadi pemblokiran secara internal terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah sampai terlaksananya pembatalan atau Perubahan Data Sertipikat. Oleh karena itu, sembari melakukan tahapan prosedur pembatalan atau Perubahan Data Sertipikat sebagai tindak lanjut atas Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap sebagai asas kehati-hatian Kantor Pertanahan menerapkan blokir secara internal.

2. Faktor- faktor Eksternal meliputi :

a. Adanya sengketa, konflik dan perkara;

Alasan paling sering diajukan permohonan blokir adalah Adanya sengketa, konflik dan perkara. Sengketa Pertanahan yang bersifat sengketa kepemilikan, sengketa batas, ataupun sengketa warisan yang belum terbagi. Sengketa tersebut bisa saja berdampak luas menjadi konflik pertanahan dan bahkan terjadi gugatan dan berperkara di Pengadilan.

- b. Inisiatif salah satu pihak karena tidak melaksanakan kewajiban ataupun prestasi dalam perjanjian pengikatan Jual-Beli yang dibuat dihadapan Notaris/ di bawah tangan;

Inisiatif salah satu pihak karena tidak dilaksanakannya kewajiban ataupun prestasi dalam akta notaril maupun di bawah tangan akan berpotensi adanya sengketa yang apabila salah satu pihak tidak memiliki itikad baik yang akhirnya berujung gugatan di Pengadilan.

- c. Sertipikat hilang dan takut disalahgunakan;

Kehilangan sertipikat yang diikuti dengan permohonan blokir oleh pemegang hak atau yang memiliki hubungan hukum merupakan langkah antisipasi mencegah terjadinya penyalahgunaan terhadap sertipikat yang hilang tersebut. Tentunya diikuti dengan laporan hilang ke Kepolisian setempat sebagai salah satu syarat permohonan sertipikat pengganti karena hilang.

- d. Sertipikat berada ditangan pihak lain karena adanya suatu perikatan.

Permohonan blokir ini terjadi karena Sertipikat tersebut menjadi jaminan untuk pelunasan hutang ataupun jaminan untuk alasan yang lain. Tidak dilaksanakannya kewajiban ataupun prestasi dalam perikatan akan berpotensi adanya sengketa yang apabila salah satu pihak tidak memiliki itikad baik yang akhirnya berujung gugatan di Pengadilan.

D. 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.⁸⁸

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:

a. Pengkajian Kasus

⁸⁸ 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.

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 kondisis 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 danatau 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.

BAB IV

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KEPENTINGAN ATAS TANAH

YANG DIMOHON BLOKIR DI KANTOR PERTANAHAN

KABUPATEN DELI SERDANG

A. Pengertian Perlindungan Hukum

Subjek hukum selaku pemikul hak-hak dan kewajiban-kewajiban (*de dragger van de rechten en plichten*), baik itu manusia (*naturlijke person*), badan hukum (*rechtspersoon*), maupun jabatan (*ambt*), dapat melakukan tindakan-tindakan hukum berdasarkan kemampuan (*bekwaam*) atau kewenangan (*bevoegdheid*) yang dimilikinya.⁸⁹

Dalam pergaulan di tengah masyarakat, banyak terjadi hubungan hukum yang muncul sebagai akibat adanya tindakan-tindakan hukum dari subjek hukum itu. Tindakan hukum ini merupakan awal lahirnya hubungan hukum (*rechtsbetrekking*), yakni interaksi antar subjek hukum yang memiliki relevansi hukum atau mempunyai akibat-akibat hukum.⁹⁰

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum adalah tempat berlindung, perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi. Pemaknaan kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan unsur-unsur, yaitu unsur tindakan melindungi unsur cara-cara

⁸⁹ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta : Raja Grafindo, 2006), hal. 279.

⁹⁰ Ibid.

melindungi. Dengan demikian, kata melindungi dari pihak-pihak tertentu dengan menggunakan cara tertentu.⁹¹

Menurut Setiono, Perlindungan Hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan dan Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang. Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Perlindungan hukum pada dasarnya difungsikan sebagai suatu keadaan terhadap keberadaan hukum itu sendiri dalam hal mengatur hubungan-hubungan

⁹¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 1, (Jakarta: Balai Pustaka), hal. 595.

yang terdapat di dalam masyarakat. Jadi pada dasarnya membicarakan hukum sama dengan membicarakan pengertian hukum itu sendiri, karena merupakan elemen-elemen daripada tujuan hukum itu sendiri.⁹² Perlindungan dan penegakan hukum sangat penting dilakukan, karena dapat mewujudkan hal-hal berikut ini:

1. Tegaknya supremasi hukum

Supremasi hukum bermakna bahwa hukum mempunyai kekuasaan mutlak dalam mengatur pergaulan manusia dalam berbagai macam kehidupan. Dengan kata lain, semua tindakan warga negara maupun pemerintahan selalu berlandaskan pada hukum yang berlaku. Tegaknya supremasi hukum tidak akan terwujud apabila aturan-aturan yang berlaku tidak ditegakkan baik oleh masyarakat maupun aparat penegak hukum.

2. Tegaknya keadilan

Tujuan utama hukum adalah mewujudkan keadilan bagi setiap warga negara. Setiap warga negara dapat menikmati haknya dan melaksanakan kewajibannya merupakan wujud dari keadilan tersebut. Hal itu dapat terwujud apabila aturan-aturan ditegakkan. Mewujudkan perdamaian dalam kehidupan di masyarakat. Kehidupan yang diwarnai suasana yang damai merupakan harapan setiap orang. Perdamaian akan terwujud apabila setiap orang merasa dilindungi dalam segala bidang kehidupan. Hal itu akan terwujud apabila aturan-aturan yang berlaku dilaksanakan.

⁹² Martiman Prodjohamidjojo, *Penerapan Pembuktian Terbalik Dalam Kasus Korupsi*, (Bandung: Mandar Maju, 2001), hal 21

Perlindungan hukum bagi warga negara dari tindakan Pemerintah pada prinsipnya memiliki tujuan sebagai berikut:

- a. Perlindungan hukum dalam rangka menjamin terpenuhinya hak-hak warga negara;
- b. Perlindungan hukum dalam rangka mencegah terjadinya tindakan yang merugikan hak-hak warga negara;
- c. Perlindungan hukum yang menyediakan akses bagi warga negara untuk menghentikan tindakan pelanggaran, mendapatkan ganti kerugian atau tindakan pemulihan atas pelanggaran haknya;
- d. Perlindungan hukum menjamin tersedianya ganti kerugian atau tindakan pemulihan terhadap hak-hak warga negara yang telah dirugikan.⁹³

1. Perlindungan Hukum Dalam Bidang Perdata

Kedudukan pemerintah yang serba khusus terutama karena sifat-sifat istimewa yang melekat padanya, yang tidak dimiliki oleh manusia biasa, telah menyebabkan perbedaan pendapat yang berkepanjangan dalam sejarah pemikiran hukum, yaitu berkenaan dengan apakah negara dapat digugat atau tidak di depan hakim.⁹⁴

Berkenaan dengan kedudukan pemerintah sebagai wakil dari badan hukum publik yang dapat melakukan tindakan-tindakan hukum dalam bidang keperdataan seperti jual beli, sewa menyewa, membuat perjanjian, dan sebagainya

⁹³A'an Efendi dan Freddy Poernomo. Op.Cit. Hal.204.

⁹⁴Ridwan HR. OP. Cit. 304.

maka dimungkinkan muncul tindakan pemerintah yang bertentangan dengan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*).⁹⁵

Berkenaan dengan perbuatan melawan hukum oleh pemerintah berwenang menghukum pemerintah untuk membayar ganti kerugian. Disamping itu, hakim perdata dalam berbagai hal dapat mengeluarkan larangan atau perintah terhadap pemerintah untuk melakukan tindakan tertentu. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemerintah tersebut secara khusus diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karna salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Ketentuan pasal 1365 KUH-Perdata ini, tampak dari beberapa yurisprudensi. Di Indonesia ada dua yurisprudensi Mahkamah Agung yang menunjukkan kriteria perbuatan melawan hukum oleh penguasa. *Pertama*, putusan Mahkamah Agung dalam perkara (Putusan nomor.66K/Sip/1952) dan *Kedua* putusan Mahkamah Agung dalam perkara (Putusan Nomor 838/Sip/1970). Putusan Mahkamah Agung ini jelas menunjukkan bahwa kriteria perbuatan melawan hukum oleh penguasa adalah sebagai berikut :

- a. perbuatan penguasa itu melanggar undang-undang dan peraturan formal yang berlaku;
- b. perbuatan penguasa melanggar kepentingan dalam masyarakat yang seharusnya dipatuhinya.⁹⁶

⁹⁵ Ibid.

⁹⁶ Ibid.

Perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan hukum pemerintah, dalam kapasitasnya sebagai wakil dari badan hukum publik, dilakukan melalui peradilan umum. Kedudukan pemerintah atau administrasi negara dalam hal ini tidak berbeda dengan seseorang atau badan hukum perdata yaitu sejajar sehingga pemerintah dapat menjadi tergugat maupun penggugat dalam konteks ini prinsip persamaan di dalam hukum yang menjadi salah satu negara hukum terimplementasi. Dengan kata lain, hukum perdata memberikan perlindungan yang sama baik pada Pemerintah maupun seseorang maupun badan hukum perdata.

2. Perlindungan Hukum Dalam Bidang Publik

Tindakan hukum Pemerintah merupakan tindakan-tindakan yang berdasarkan sifatnya menimbulkan akibat hukum. Karakteristik paling penting dari tindakan hukum yang dilakukan oleh pemerintah adalah keputusan-keputusan dan ketetapan-ketetapan pemerintah yang bersifat sepihak. Dikatakan bersifat sepihak karena dilakukan tidaknya suatu tindakan hukum pemerintahan itu tergantung pada kehendak sepihak pada pemerintah, tidak bergantung pada kehendak pihak lain dan tidak diharuskan ada persesuaian kehendak.⁹⁷

Keputusan dan ketetapan sebagai instrument hukum pemerintah dalam melakukan tindakan hukum sepihak dapat menjadi penyebab terjadinya pelanggaran hukum terhadap warga negara apalagi dalam negara hukum modern yang memberikan kewenangan yang luas pada pemerintah untuk mencampuri kehidupan warga negara oleh karena itu, diperlukan perlindungan hukum bagi warga negara dari terhadap tindakan hukum pemerintah.

⁹⁷ Ibid

Menurut Sjachran Basah, perlindungan terhadap warga negara diberikan bila sikap tindak administrasi negara itu menimbulkan kerugian terhadapnya, sedangkan perlindungan terhadap administrasi negara itu sendiri dilakukan terhadap sikap tindaknya dengan baik dan benar menurut hukum baik tertulis maupun tidak tertulis.⁹⁸ Hukum administrasi negara tidak tertulis adalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik sebagaimana yang penulis uraikan pada bab sebelumnya.

Di Indonesia perlindungan hukum bagi rakyat akibat tindakan hukum pemerintah ada beberapa kemungkinan, tergantung dari instrument hukum yang digunakan pemerintah ketika melakukan tindakan hukum. Telah disebutkan bahwa instrument hukum yang lazim digunakan adalah keputusan dan ketetapan. Perlindungan hukum akibat dikeluarkannya keputusan ditempuh melalui mahkamah agung dengan cara uji materil.

Ketentuan bahwa Mahkamah Agung berwenang menguji secara materil peraturan perundang-undangan berdasarkan Undang-Undang Nomor : 5 tahun 2004 perubahan atas Undang-Undang Nomor: 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung. Khusus mengenai peraturan perundang-undangan tingkat daerah, pembatalan sering diterapkan dalam arti pembatalan spontan yakni pembatalan atas inisiatif sendiri dari organ yang berwenang menyatakan pembatalan, tanpa melalui proses peradilan.

⁹⁸ Sjachran Basah dalam buku Ridwan HR, *Eksistensi dan Tolak Ukur Badan Peradilan Tata Usaha Negara*, (Bandung: Alumni, 1985), Hal.290.

Perlindungan hukum akibat dikeluarkannya ketetapan (*beschikking*) di tempuh melalui dua kemungkinan, yakni peradilan administrasi dan banding administratif. Berdasarkan Undang-Undang Nomor : 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor : 51 tahun 2009, perlindungan hukum akibat dikeluarkannya ketetapan dapat ditempuh dua jalur yaitu melalui upaya administratif dan melalui pengadilan. Banding administratif adalah penyelesaian sengketa oleh instansi atasan atau instansi lain dan mengeluarkan ketetapan yang disengketakan dan sedangkan prosedur keberatan adalah penyelesaian sengketa tata usaha negara dilakukan oleh instansi yang bersangkutan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita pernah dilakukan uji Materil oleh Mahkamah Agung atas permohonan seorang Warga Negara Indonesia yang merasa haknya telah dilanggar dengan adanya pemblokiran oleh penegak hukum yang akhirnya dikabulkan oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 37 P/HUM/2018 tanggal 31 Agustus 2018. Putusan Mahkamah Agung tersebut merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum bagi rakyat akibat tindakan hukum Pemerintah yang menyimpang dengan aturan berlaku dan tidak mengindahkan prinsip penyelenggaraan yang baik.

B. Sarana Perlindungan Hukum

Negara Indonesia adalah negara demokrasi yang berdasarkan atas hukum, oleh karena itu segala aspek dalam pelaksanaan dan penyelenggaraan negara diatur dalam suatu sistem peraturan perundang-undangan. Dalam pengertian inilah maka negara dilaksanakan berdasarkan pada suatu konstitusi atau Undang-Undang Dasar Negara yang dalam ini kita kenal Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Kedudukan Pembukaan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dalam kaitannya dengan tertib hukum Indonesia memiliki dua aspek yang sangat fundamental yaitu: *pertama* Memberikan faktor-faktor mutlak bagi terwujudnya tertib hukum Indonesia dan kedua memasukkan diri dalam tertib hukum Indonesia sebagai tertib hukum tertinggi.⁹⁹ Hukum pada hakikatnya adalah perlindungan kepentingan manusia, yang merupakan pedoman tentang bagaimana sepatutnya orang harus bertindak, akan tetapi hukum tidak sekedar merupakan pedoman belaka, perhiasan, atau dekorasi, hukum harus ditaati, dilaksanakan, dipertahankan dan ditegakkan.¹⁰⁰

Ada dua macam perlindungan hukum bagi rakyat yaitu perlindungan hukum preventif, rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Artinya perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, sedangkan sebaliknya perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum yang

⁹⁹ Kaelan, *Pendidikan Pancasila*, (Yogyakarta: Paradigma, Edisi Kedelapan 2004), hal. 148.

¹⁰⁰ Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Hukum Tata Usaha Negara Indonesia*, (Surabaya: Prestasipustakaraya, 2010), hal.257.

preventif sangat besar artinya bagi tindakan pemerintahan yang didasarkan kepada kebebasan bertindak, karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan kepada diskresi.¹⁰¹

Perlindungan hukum preventif, meskipun sangat penting dalam rangka mencegah sengketa, tetapi tentu saja tidak dapat menyelesaikan semua persoalan. Sengketa tetap dapat saja terjadi, dan oleh karena itu dibutuhkan perlindungan hukum *a posteriori* dalam rangka penyelesaian sengketa tersebut. Menurut Sabien Lust perlindungan hukum *a posteriori* meliputi perlindungan hukum secara politik (*political legal protection*), oleh organ pemerintahan (*administratif legal protection*), dan perlindungan hukum oleh kekuasaan peradilan (*legal protection by jurisdiction*).¹⁰²

Perlindungan hukum secara politik diberikan oleh organ politik. Perlindungan hukum secara politik terutama melalui kontrol politik sebagai saran perlindungan kepentingan publik. Badan Perwakilan Rakyat melaksanakan pengawasan politik terhadap Pemerintah federal berikut organ-organnya. Bagi warga negara yang kepentingannya dirugikan oleh organ Pemerintahan dapat mengadukannya kepada Badan Perwakilan Rakyat untuk diselesaikan secara politik.¹⁰³

Perlindungan hukum oleh organ-organ Pemerintahan lebih efisien dibandingkan perlindungan hukum secara politik. Perlindungan oleh organ-organ

¹⁰¹ Ridwan HR, Op.Cit. hal.292.

¹⁰² A'an Efendi dan Freddy Poernomo Loc.Cit.

¹⁰³ Ibid.

Pemerintahan dilaksanakan oleh organ-organ Pemerintahan yang dapat berupa perlindungan hukum preventif, yaitu ketika diberikan kesempatan untuk ikut serta dalam pembuatan keputusan dan perlindungan hukum *a posteriori*, yaitu diberikan hak bagi warga negara untuk mengajukan keberatan atau banding administrative terhadap keputusan yang telah diambil.¹⁰⁴

Perlindungan hukum oleh kekuasaan peradilan (*Judicial Legal Protection*) adalah perlindungan hukum yang diberikan oleh lembaga peradilan. Lembaga peradilan akan menyelesaikan sengketa atas keputusan yang memiliki akibat *Res Judicata* dan oleh karena itu dapat menyelesaikan sengketa itu secara pasti. Perlindungan hukum oleh lembaga peradilan hanya dapat terjadi setelah adanya kasus konkret dan pihak dirugikan mengajukan kasusnya ke Pengadilan.

Perlindungan hukum bagi warga negara dari tindakan Pemerintah pada prinsipnya memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum dalam rangka menjamin terpenuhinya hak-hak warga negara;
2. Perlindungan hukum dalam rangka mencegah terjadinya tindakan yang merugikan hak-hak warga negara;
3. Perlindungan hukum menyediakan akses bagi warga negara untuk menghentikan tindakan pelanggaran, mendapatkan ganti kerugian atau tindakan pemulihan atas pelanggaran haknya;

¹⁰⁴Ibid. hal.205.

4. Perlindungan hukum menjamin tersedianya ganti kerugian atau tindakan pemulihan terhadap hak warga negara yang telah dirugikan.¹⁰⁵

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, tindakan blokir pada prinsipnya adalah melindungi kepentingan hukum pemegang hak atas tanah atau pihak yang memiliki hubungan hukum. Tindakan pemblokiran adalah tindakan administratif sekaligus juga upaya preventif untuk mencegah terjadinya kasus pertanahan. Namun di satu sisi, jika tindakan pemblokiran tersebut menyebabkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atau pihak yang berkepentingan, maka menurut Sabien Lust perlindungan hukum dengan salah satu perlindungan hukum secara *a posteriori* yaitu perlindungan hukum melalui kekuasaan peradilan yang dalam hal ini melakukan gugatan ke Pengadilan dapat ditempuh setelah terlebih dahulu menempuh upaya administratif.

C. Perlindungan Hukum Terhadap Kepentingan Atas Tanah Yang Dimohon Blokir Di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang

Pencatatan blokir yang telah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan permohonan blokir oleh perorangan ataupun badan hukum pada hakikatnya adalah tindakan administratif yang bersifat sementara dan akan hapus catatan tersebut karena lewatnya waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, dicabut oleh pemohon blokir sebelum jangka waktu blokir berakhir, Kepala Kantor mencabut blokir sebelum jangka waktunya berakhir dan ada perintah Pengadilan berupa Penetapan atau Putusan.

¹⁰⁵ Ibid. hal. 204.

Ketentuan pasal 2 huruf (a) dan (b) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita pada pokoknya telah menjawab perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang adalah paling banyak 1 (satu) kali oleh 1 (satu) pemohon pada 1 (satu) objek tanah yang sama.

Perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir oleh perorangan maupun badan hukum yang dibatasi paling banyak 1 (satu) kali oleh 1 (satu) pemohon pada 1 (satu) objek tanah yang sama sehingga tidak terjadi blokir yang berulang-ulang pada satu objek yang sama oleh pemohon yang sama demi perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat ataupun pihak yang mempunyai kepentingan hukum maupun hubungan hukum.

Ketegasan dari norma aturan tersebut, selain memberikan perlindungan hukum juga memberikan kepastian hukum bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang untuk tidak melakukan pengkajian dan pencatatan blokir apabila blokir tersebut telah dimohonkan oleh pemohon yang sama sebelumnya, atas objek yang sama dan telah dilakukan pencatatan berdasarkan pengkajian dari seksi pengendalian dan penanganan sengketa. Apabila pemohon menghendaki tetap memblokir Sertipikat Hak Atas Tanah yang telah hapus catatan blokirnya dapat melakukan perpanjangan jangka waktu blokir berdasarkan penetapan ataupun putusan pengadilan.

Kepentingan atas tanah yang dimohon blokir oleh perorangan maupun badan hukum yang dibatasi paling banyak 1 (satu) kali oleh 1 (satu) pemohon pada

1 (satu) objek tanah yang sama, oleh karena itu jika dihubungkan dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusomo norma yang mengatur perlindungan hukum tersebut, merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya.

Kepentingan atas tanah yang dimohon blokir oleh perorangan maupun badan hukum yang dibatasi paling banyak 1 (satu) kali oleh 1 (satu) pemohon pada 1 (satu) objek tanah yang sama adalah sejalan dengan Teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Salim HS yang menyatakan teori perlindungan hukum mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. 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.
2. 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.
3. Perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir oleh perorangan maupun badan hukum dibatasi paling banyak 1 (satu) kali oleh 1 (satu) pemohon pada 1 (satu) objek tanah yang sama agar tidak terjadi pemblokiran yang berulang-ulang.

B. Saran

Berdasarkan penelitian dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka diperoleh rekomendasi sebagai berikut:

1. Disarankan permohonan pencatatan blokir Sertipikat Hak Atas Tanah dapat diterapkan secara elektronik berdasarkan pasal 11 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor:13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita guna efisiensi waktu bagi pemohon yang tidak perlu repot-repot mengantri panjang di loket pelayanan.
2. Diperlukan adanya pembaharuan peraturan tentang tata cara blokir Sertipikat Hak Atas Tanah terutama terkait dengan kepastiaan jangka waktu pelayanan blokir karena terdapat ketidaksinkronan jangka waktu pelayanan jika mengacu berdasarkan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor :1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan adalah 1 (satu) hari kerja sementara apabila mengacu di dalam ketentuan pasal 9 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir adalah 3 (tiga) hari kerja sejak permohonan diterima lengkap.
3. Disarankan khusus untuk permohonan blokir oleh penegak hukum tidak dapat dilakukan pencatatan blokir Sertipikat Hak Atas Tanah sejak adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 37 P/HUM/2018 tanggal 31 Agustus 2018 yang menguji materil Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor :13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita oleh karena itu, dilaksanakan melalui pencatatan sita dengan terlebih dahulu

mengajukan penetapan sita kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat atau apabila penetapan sita belum diperoleh dapat menggunakan Surat Perintah Penyitaan sebagai dasar Kantor Pertanahan untuk mencatatkan Sita pada buku tanah dan terhadap buku tanah tersebut penyimpanannya tetap berada pada kantor pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Basah, Sjachran. 1985. *Eksistensi dan Tolak Ukur Badan Peradilan Administrasi Negara*, Bandung: Alumni.
- Efendi, A'an dan Freddy Poernomo. 2019. *Hukum Administrasi*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Fatoni, Abdurrahman. 2011. *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Harsono, Budi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hasyim, M. 1996. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, FE-UI, Jakarta.
- HR, Ridwan. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- HS, Salim dan Erlies Septiana. 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Edisi 1. Cetakan Pertama. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Hutagalung, Arie,. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: LPHI.
- Ishaq. 2008. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Cet. I. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kaelan. 2004. *Pendidikan Pancasila*, Yogyakarta: Paradigma Offset.
- Kusnadi, Adi. 1999. *Laporan Teknis Intern tentang Masalah Hukum Perubahan Status*, Jakarta.
- Lubis, M. Solly. 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung : Mandar Maju.

- Lubis, Yamin, 2002 *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan.
- Magnis, Suseno Franz. 2001. *Etika Politik*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Marbun, S, F. 2003. *Peradilan Administrasi dan Upaya Administrasi Indonesia*, Yogyakarta : UII Press.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Penelitian Hukum*, Cet. Ke- 4. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mertokusumo, Sudikno. 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Moleong, Lexy. 2004. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : Remaja Rosdakarya.
- Mustafa, Bachsan . 1980. *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Cetakan Ketiga, Bandung : Remaja Karya.
- Parlindungan, A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung : Mandar Maju.
- Prodjohamidjojo, Martiman. 2001 *Penerapan Pembuktian Terbalik Dalam Kasus Korupsi*. Bandung : Mandar Maju.
- Rahardjo, Sadjipto. 2001. *Ilmu Hukum*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Ramadhani, Rahmad. 2009. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan : Pustaka Prima.
- Ramadhani, Rahmad. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan : CV Pustaka Prima.
- Rahayu, Derita Prapti dan Sulaiman, *Metode Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Thafa Media.
- Santoso, Urip. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta : PT Kharisma Putra Utama.
- Setiawan, Yudhi, 2017, *Hukum Administrasi Pemerintahan Teori dan Praktik*, Rajawali Press, Depok.

- Soekanto, Soerjono. 2007. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI-Press.
- Soerjono, Soekanto dan Sri Mamudji. 2012. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Edisi 1. Cet. Ke-14. Jakarta : Rajawali Pers.
- Subagyo, Joko. 2011. *Metode Penelitian Dalam Teori & Praktik*. Jakarta : PT. Rineka Cipta.
- Sumardjono, Maria S.W. 1989. *Pedoman, Pembuatan Usulan Penelitian*, Yogyakarta : Gramedia.
- Sumardjono, Maria S.W. 2018 *Regulasi Pertanahan dan Semangat Keadilan Agraria*, Yogyakarta : STPN Press.
- Sumaryono, Eugenius. 1987. *Filsafat Hukum Sebuah Pengantar Singkat*, Yogyakarta : Universitas Atmajaya Yogyakarta.
- Suryabrata, Sumadi. 2006. *Metodologi Penelitian*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Sutedi, Adrian. 2011. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Tutik, Titik Triwulan, 2010. *Pengantar Tata Usaha Negara Indonesia*. Surabaya: Prestasi Pustakakarya.
- Wirartha, Made. 2006. *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian, Skripsi dan Tesis*, Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Waskito, Hadi Arnowo. 2019. *Penyelenggaraan Pendaftaran di Indonesia*, Jakarta : Prenadamedia Group.

B. Artikel, Jurnal, Majalah, Tesis

- Ashiddiqie, Jimly (2017) Keadilan, Kepastian Hukum dan Keteraturan, <http://www.suarakarya-online.com>, diakses tanggal 5 Desember April 2021.

Hendra K & Putra S & J. Ronald M, Cornelius T (2020). *Kajian Hukum Terhadap Pemblokiran Pada Buku Tanah Dalam Pendaftaran Tanah* Jurnal Lex Et Societatis Vol. VIII/No. 3/Jul-Sept/2020.

Sekarsari, Anisa Haryo Budhiawan, Akur Nurasa dalam Jurnal Tunas Agraria Vol.2 NO.2. 2019. *Pelaksanaan Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Bantul) :* Yogyakarta.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1968 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
Sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009.

Undang-Undang Nomor : 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik.

Undang-Undang Nomor : 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.

Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor : 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 8 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nomor : 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 8 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Pengaduan di Lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus
Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan
dan Hak Atas Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 32 Tahun 2021 tentang Layanan Informasi Publik.