

---

**Kerugian Terhadap Pemilik Sertifikat Akibat Pencatatan Blokir Sertifikat Hak Atas Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Tanjung Jabung Barat****Frisca Arsyani Hartawan**[Friscahartawan@gmail.com](mailto:Friscahartawan@gmail.com)**Isran Idris**[isranidris@unja.ac.id](mailto:isranidris@unja.ac.id)**Herlina Manik**[herlinamanik@unja.ac.id](mailto:herlinamanik@unja.ac.id)**Fakultas Hukum Universitas Jambi****Abstract**

*This research aims to identify and analyze the factors causing the blocking of land title certificates and the legal status of the holders of blocked land certificates. The research questions are as follows: 1) What are the factors causing the blocking of land title certificates?; and 2) What is the legal position of holders of blocked land certificates?. The research method used is an empirical juridical approach. Based on the research conducted, it was found that there are several main factors that can cause the improper blocking of land title certificates by the National Land Agency (BPN). These factors include a lack of understanding and awareness among BPN officials regarding rules and procedures, weak internal supervision within the BPN environment, insufficient socialization and training for BPN officials, unresolved land conflicts or disputes, pressures or interventions from certain parties, lack of transparency and accountability in the blocking recording process, errors in the application of rules and procedures, negligence or lack of thoroughness in land ownership data checks, and insufficient coordination and communication between BPN and other related institutions or agencies. The legal position of holders of improperly blocked land title certificates should be protected in accordance with applicable regulations. Holders of certificates acting in good faith have the right to control and utilize their land according to their rights. To ensure the legal position of certificate holders, the government needs to strengthen supervision of BPN actions, impose strict sanctions for violations, enhance legal protection through regulation revisions, improve transparency and accountability, and ensure effective and proportionate compensation mechanisms for affected certificate owners. The role of the judiciary, community participation, and commitment from all stakeholders are also crucial in safeguarding the legal position of holders of improperly blocked land title certificates.*

**Keywords:** *Certificate Restriction; Land Authority; Compensation Claims;***Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis faktor yang menyebabkan pemblokiran sertifikat hak atas tanah dan kedudukan hukum pemegang sertifikat hak atas tanah yang diblokir. Adapun rumusan masalah dari penelitian ini, yaitu: 1) Apa faktor yang menyebabkan pemblokiran sertifikat hak atas tanah?; dan 2) Bagaimana mekanisme dan bentuk ganti rugi terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah yang diblokir?. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Berdasarkan pada penelitian yang telah dilakukan, didapatkan hasil bahwa terdapat beberapa Faktor-faktor

tersebut meliputi kurangnya sosialisasi dan pelatihan bagi petugas BPN, adanya konflik atau sengketa tanah yang belum terselesaikan, kemungkinan intervensi atau tekanan dari pihak-pihak berkepentingan, kurangnya transparansi dalam proses pencatatan blokir, kelalaian dalam pelaksanaan aturan dan tata cara, kecerobohan dalam pemeriksaan data dan informasi, serta kurangnya koordinasi antara BPN dengan lembaga lain. Selain itu, faktor-faktor seperti adanya indikasi pemalsuan dokumen, permohonan dari pihak berwenang dalam proses penyidikan atau persidangan, dan sistem administrasi pertanahan yang belum sepenuhnya terintegrasi juga berkontribusi terhadap terjadinya pemblokiran sertifikat hak atas tanah. Kombinasi dari faktor-faktor ini mengakibatkan terjadinya pemblokiran sertifikat tanah yang tidak sah dan merugikan pemegang sertifikat yang sah. Bentuk ganti rugi yang mencakup aspek materiil dan immateriil sejalan dengan konsep perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Lili Rasjidi dan Arief Sidharta, di mana hukum harus mampu menciptakan kondisi yang menghormati dan meningkatkan derajat kemanusiaan. Pemberian ganti rugi tidak hanya bertujuan untuk mengganti kerugian finansial, tetapi juga memulihkan hak dan martabat pemegang sertifikat yang dirugikan. Namun, kurangnya peraturan khusus yang mengatur ganti rugi untuk pemblokiran sertifikat menunjukkan bahwa masih ada celah dalam upaya mewujudkan kepastian hukum. Hal ini menunjukkan perlunya peningkatan dalam aspek legislasi untuk pemblokiran sertifikat menunjukkan bahwa masih ada celah dalam upaya mewujudkan kepastian hukum. Hal ini menunjukkan perlunya peningkatan dalam aspek legislasi untuk memenuhi prinsip kepastian hukum.

**Kata kunci:** Blokir Sertifikat; Badan Pertanahan; Ganti Rugi

## A. Pendahuluan

Hak atas tanah merupakan salah satu hak asasi manusia yang mendapat perlindungan undang-undang.<sup>1</sup> Negara menjamin hak setiap orang untuk mendapatkan pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum sesuai prinsip *equality before the law*.<sup>2</sup> Salah satu wujud perlindungan terhadap hak atas tanah adalah pemberian sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah atas sebidang tanah. Sertifikat memberi hak bagi pemegangnya untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanahnya.

Namun, terkadang pencatatan blokir atas sertifikat hak atas tanah justru dilakukan secara sewenang-wenang dan berpotensi melanggar hak pemilik sertifikat tanah yang sah. Secara normatif, telah diatur mengenai hak ganti kerugian bagi pemilik sertifikat yang haknya dilanggar akibat pencatatan blokir yang tidak sesuai prosedur. Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan instansi yang berwenang melakukan kegiatan pendaftaran tanah termasuk pencatatan blokir terhadap sertifikat hak atas tanah. Namun, dalam implementasinya masih ditemukan

---

<sup>1</sup> Isnaini dan Anggraeni A. Lubis, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, Medan, 2022. hlm. 13.

<sup>2</sup> Ibid.,

permasalahan seperti pencatatan blokir tanpa bukti permintaan dari instansi berwenang yang sah, prosedur ganti kerugian yang berbelit, minimnya pengawasan internal, dan rendahnya pemahaman pejabat BPN terkait aturan pencatatan blokir.

Penelitian terdahulu menemukan bahwa pencatatan blokir sertifikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan seringkali dilakukan pada kasus sengketa tanah warisan atau penguasaan bersama.<sup>3</sup> Hal ini sejalan dengan kasus di BPN Tanjung Jabung Barat, di mana pencatatan blokir berpotensi merugikan pemegang sertifikat tanah yang sah. Kerugian terhadap pemilik sertifikat akibat pencatatan blokir sertifikat Hak Atas Tanah oleh BPN penting untuk diteliti. Meskipun secara normatif telah ada payung hukum yang mengatur hak ganti kerugian, dalam implementasinya masih ditemukan permasalahan.

Penelitian ini penting untuk menganalisis secara mendalam bentuk, mekanisme, dan besaran ganti kerugian yang ideal bagi pemilik sertifikat jika terjadi pencatatan blokir sepihak yang merugikan. Selain itu, penelitian ini dapat mengidentifikasi akar permasalahan yang menyebabkan aturan formal terkait ganti kerugian belum dapat berjalan efektif. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat menawarkan solusi untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi pemilik sertifikat yang sah.

Pentingnya identifikasi masalah dan tujuan penelitian ini adalah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi pemilik sertifikat yang sah dari praktik pencatatan blokir sewenang-wenang oleh BPN. Hal ini sejalan dengan prinsip equality before the law dan hak asasi manusia atas kepemilikan tanah yang dijamin oleh undang-undang. Dengan menganalisis akar permasalahan dan ganti kerugian yang ideal, penelitian ini diharapkan dapat memberikan solusi untuk mengatasi ketidakefektifan implementasi aturan terkait ganti kerugian saat ini.

## **B. Pembahasan**

### **1. Faktor yang Menyebabkan Pemblokiran Sertifikat Hak atas Tanah**

Salah satu faktor utama yang dapat menyebabkan pemblokiran sertifikat hak atas tanah secara tidak sah adalah kurangnya pemahaman dan kesadaran

---

<sup>3</sup> Syuryani, Syuryani, dan Yozi ardian, Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Mengalami Sengketa Untuk Tertib Administrasi Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman. *Pagaruyuang Law Journal*, Volume 6 No. 2, (2023). hlm. 268-270.

petugas BPN terkait aturan dan prosedur yang berlaku.<sup>4</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu pihak yang dirugikan dalam kasus pemblokiran sertifikat tanah di Tanjung Jabung Barat, Bapak Dedi Sutrisno, beliau menyatakan bahwa petugas BPN yang melakukan pencatatan blokir terhadap sertifikat tanahnya tidak memahami dengan baik aturan dan prosedur yang berlaku. "Saya merasa sangat dirugikan akibat pencatatan blokir yang dilakukan oleh BPN Tanjung Jabung Barat. Ketika saya menanyakan alasan pencatatan blokir tersebut, petugas BPN tidak dapat memberikan penjelasan yang jelas dan terkesan tidak memahami aturan dan prosedur yang seharusnya diikuti," ungkap Bapak Dedi Sutrisno dalam wawancara dengan peneliti.

Faktor lain yang dapat menyebabkan terjadinya pemblokiran sertifikat hak atas tanah secara tidak sah adalah lemahnya pengawasan internal di lingkungan BPN. Berdasarkan keterangan dari Kepala Kantor Pertanahan Tanjung Jabung Barat, Bapak Andi Wijaya, dalam wawancara dengan peneliti, beliau mengakui bahwa terdapat kelemahan dalam sistem pengawasan internal di kantornya. "Kami mengakui bahwa sistem pengawasan internal kami masih belum optimal, sehingga terdapat peluang bagi petugas untuk melakukan penyimpangan atau pelanggaran prosedur dalam pencatatan blokir," ungkapnya.

Selain itu, kurangnya sosialisasi dan pelatihan bagi petugas BPN terkait tata cara pencatatan blokir dan perlindungan hak-hak pemilik sertifikat tanah juga dapat menjadi faktor penyebab terjadinya pemblokiran sertifikat hak atas tanah secara tidak sah. Berdasarkan putusan Nomor 51/PDT/2020/PT JMB yang mengadili kasus pemblokiran sertifikat tanah di Tanjung Jabung Barat, ditemukan bahwa petugas BPN yang melakukan pencatatan blokir tidak memahami dengan baik hak-hak pemilik sertifikat tanah yang sah dan beritikad baik. Dalam putusannya, majelis hakim menyatakan bahwa BPN Tanjung Jabung Barat telah melanggar Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang memberikan perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat tanah yang beritikad baik.

Faktor lain yang dapat menyebabkan terjadinya pemblokiran sertifikat hak atas tanah secara tidak sah adalah adanya konflik atau sengketa tanah yang

---

<sup>4</sup> Sumardjono, Maria S.W., *Mediasi Sengketa Tanah*. Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 34.

belum terselesaikan dengan baik. Berdasarkan keterangan dari Bapak Rudi Hartono, salah satu pihak yang terlibat dalam sengketa tanah di wilayah Tanjung Jabung Barat, beliau menyatakan bahwa BPN Tanjung Jabung Barat telah melakukan pencatatan blokir terhadap sertifikat tanahnya tanpa alasan yang jelas dan sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. "Saya merasa sangat dirugikan dengan tindakan BPN Tanjung Jabung Barat yang melakukan pencatatan blokir terhadap sertifikat tanah saya, padahal sengketa tanah yang kami hadapi belum mendapatkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap," ungkap Bapak Rudi Hartono dalam wawancara dengan peneliti. Hal ini jelas melanggar Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang mengatur bahwa pencatatan blokir hanya dapat dilakukan berdasarkan penetapan pengadilan atau keputusan pejabat yang berwenang.

Faktor lain yang dapat menyebabkan terjadinya pemblokiran sertifikat hak atas tanah secara tidak sah adalah adanya tekanan atau intervensi dari pihak-pihak tertentu yang memiliki kepentingan dalam suatu sengketa tanah. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Andi Wijaya, beliau mengatakan bahwa terdapat indikasi adanya tekanan atau intervensi dari pihak-pihak tertentu kepada petugas BPN Tanjung Jabung Barat dalam beberapa kasus pemblokiran sertifikat tanah. "Kami mendapatkan informasi dari beberapa sumber yang terpercaya, bahwa dalam beberapa kasus pemblokiran sertifikat tanah di wilayah Tanjung Jabung Barat, terdapat indikasi adanya tekanan atau intervensi dari pihak-pihak tertentu yang memiliki kepentingan dalam sengketa tanah tersebut," ungkap Bapak Andi Wijaya.

Kurangnya transparansi dan akuntabilitas dalam proses pencatatan blokir juga dapat menjadi faktor penyebab terjadinya pemblokiran sertifikat hak atas tanah secara tidak sah. Berdasarkan putusan Nomor 51/PDT/2020/PT JMB, ditemukan bahwa BPN Tanjung Jabung Barat tidak memberikan informasi yang jelas dan transparan kepada pemilik sertifikat tanah mengenai alasan pencatatan blokir dan prosedur yang diikuti. Hal ini tentunya dapat menimbulkan kecurigaan dan mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap kinerja BPN. Dalam putusannya, majelis hakim menyatakan bahwa BPN Tanjung Jabung Barat tidak dapat menunjukkan bukti yang kuat dan sah mengenai alasan pencatatan

blokir terhadap sertifikat tanah milik pihak yang mengajukan gugatan.

## 2. Mekanisme dan Bentuk Ganti Rugi Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah yang Diblokir

Pemblokiran sertifikat hak atas tanah yang dilakukan secara tidak sah dapat menimbulkan kerugian bagi pemegang sertifikat yang sah. Oleh karena itu, diperlukan mekanisme ganti rugi yang adil dan transparan untuk melindungi hak-hak pemegang sertifikat. Berikut adalah pembahasan mengenai mekanisme dan bentuk ganti rugi untuk kasus pemblokiran sertifikat hak atas tanah.<sup>5</sup>

Sah atau merugikan pemilik tanah. Berikut adalah beberapa peraturan terkait:

1. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita  
Peraturan ini mengatur tentang prosedur pemblokiran dan pencabutan blokir sertifikat tanah. Meskipun tidak secara eksplisit mengatur tentang ganti rugi, peraturan ini dapat dijadikan dasar untuk menuntut ganti rugi jika terjadi pemblokiran yang tidak sesuai prosedur.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)  
Pasal 1365 KUHPerdata dapat dijadikan dasar hukum untuk menuntut ganti rugi atas dasar perbuatan melawan hukum jika pemblokiran dilakukan tanpa dasar hukum yang sah dan menimbulkan kerugian bagi pemilik tanah.
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-undang ini mengatur tentang hak-hak atas tanah dan dapat dijadikan dasar untuk melindungi hak-hak pemilik tanah, termasuk dalam kasus pemblokiran yang tidak sah.

Bentuk ganti rugi yang mencakup aspek materiil dan immateriil sejalan dengan konsep perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Lili Rasjidi dan Arief Sidharta, di mana hukum harus mampu menciptakan kondisi yang menghormati dan meningkatkan derajat kemanusiaan.<sup>6</sup> Pemberian ganti rugi tidak hanya

---

<sup>5</sup> Prabandari, Luh Nyoman Diah Sri, I. Wayan Arthanaya, dan Luh Putu Suryani, Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Analogi Hukum*, Volume 3 No. 1 (2021), hlm 3-5.

<sup>6</sup> Rasjidi, Lili dan Sidharta, B. Arief, *Ibid*.

bertujuan untuk mengganti kerugian finansial, tetapi juga memulihkan hak dan martabat pemegang sertifikat yang dirugikan.

Namun, kurangnya peraturan khusus yang mengatur ganti rugi untuk pemblokiran sertifikat menunjukkan bahwa masih ada celah dalam upaya mewujudkan kepastian hukum. Hal ini menunjukkan perlunya peningkatan dalam aspek legislasi untuk memenuhi prinsip kepastian hukum sebagaimana dikemukakan oleh R. Subekti.<sup>7</sup>

Penerapan mekanisme mediasi dalam proses ganti rugi mencerminkan adopsi teori penyelesaian sengketa dari Roger Fisher dan William Ury. Pendekatan ini memberikan kesempatan bagi para pihak untuk mencari solusi yang saling menguntungkan dan menghindari eskalasi konflik yang lebih besar.<sup>8</sup>

### C. Kesimpulan

Pemblokiran sertifikat hak atas tanah secara tidak sah di Tanjung Jabung Barat disebabkan oleh beberapa faktor utama. Faktor-faktor tersebut meliputi kurangnya sosialisasi dan pelatihan bagi petugas BPN, adanya konflik atau sengketa tanah yang belum terselesaikan, kemungkinan intervensi atau tekanan dari pihak-pihak berkepentingan, kurangnya transparansi dalam proses pencatatan blokir, kelalaian dalam pelaksanaan aturan dan tata cara, kecerobohan dalam pemeriksaan data dan informasi, serta kurangnya koordinasi antara BPN dengan lembaga lain. Selain itu, faktor-faktor seperti adanya indikasi pemalsuan dokumen, permohonan dari pihak berwenang dalam proses penyidikan atau persidangan, dan sistem administrasi pertanahan yang belum sepenuhnya terintegrasi juga berkontribusi terhadap terjadinya pemblokiran sertifikat hak atas tanah. Kombinasi dari faktor-faktor ini mengakibatkan terjadinya pemblokiran sertifikat tanah yang tidak sah dan merugikan pemegang sertifikat yang sah.

Mekanisme dan bentuk ganti rugi terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah yang diblokir melibatkan beberapa tahapan dan opsi. Meskipun tidak ada undang-undang khusus yang mengatur ganti rugi pemblokiran sertifikat, beberapa peraturan seperti Peraturan Menteri ATR/BPN No. 13/2017, KUHPerdara, dan UU Pokok Agraria dapat dijadikan landasan hukum. Mekanisme ganti rugi dimulai dari

---

<sup>7</sup> R.Subekti, *Ibid.*

<sup>8</sup> Fisher, Roger, William L. Ury, dan Bruce Patton, *Ibid.*

pengajuan keberatan, mediasi, hingga gugatan perdata atau praperadilan jika diperlukan. Bentuk ganti rugi dapat berupa kompensasi materiil untuk kerugian finansial, ganti rugi immateriil untuk kerugian non-finansial, serta pemulihan hak berupa pencabutan blokir dan pemulihan status sertifikat. Proses ini bertujuan untuk melindungi hak-hak pemegang sertifikat yang sah dan memberikan keadilan bagi pihak yang dirugikan akibat pemblokiran tidak sah, sambil tetap menjaga integritas sistem administrasi pertanahan.

### **Daftar Pustaka**

- A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Isnaini dan Anggraeni A. Lubis, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, Medan, 2022.
- Sumardjono, Maria S.W., *Mediasi Sengketa Tanah*. Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2008.
- Syuryani, Syuryani, dan Yozi ardian, Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Mengalami Sengketa Untuk Tertib Administrasi Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman. *Pagaruyuang Law Journal*, Volume 6 No. 2, (2023).