

Alternatif Kerugian Terhadap Pemilik Sertifikat Akibat Pencatatan Blokir Sertifikat Hak Atas Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Tanjung Jabung Barat

Submission	: 05 Mei 2023
Revision	: 27 Juni 2023
Publication	: 30 Juni 2023

Frisca Arsyani Hartawan ¹

¹ *Fakultas Hukum Universitas Jambi. E-mail: friscahartawan@gmail.com*

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 kedudukan hukum 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 utama yang dapat menyebabkan terjadinya pemblokiran sertifikat hak atas tanah secara tidak sah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Faktor-faktor tersebut meliputi kurangnya pemahaman dan kesadaran petugas BPN terkait aturan dan prosedur, lemahnya pengawasan internal di lingkungan BPN, kurangnya sosialisasi dan pelatihan bagi petugas BPN, adanya konflik atau sengketa tanah yang belum terselesaikan dengan baik, adanya tekanan atau intervensi dari pihak-pihak tertentu, kurangnya transparansi dan akuntabilitas dalam proses pencatatan blokir, kesalahan dalam penerapan aturan dan prosedur, kelalaian atau ketidaktepatan dalam pengecekan data kepemilikan tanah, serta kurangnya koordinasi dan komunikasi antara BPN dengan lembaga atau instansi terkait lainnya. Kedudukan hukum pemegang sertifikat hak atas tanah yang diblokir secara tidak sah seharusnya dilindungi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemegang sertifikat yang beritikad baik berhak untuk menguasai dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan hak yang dimilikinya. Untuk menjamin kedudukan hukum pemegang sertifikat, pemerintah perlu memperkuat pengawasan terhadap tindakan BPN, memberikan sanksi tegas terhadap pelanggaran, meningkatkan perlindungan hukum melalui revisi peraturan, meningkatkan transparansi dan akuntabilitas, serta memastikan adanya mekanisme ganti kerugian yang efektif dan proporsional bagi pemilik sertifikat yang dirugikan. Peran lembaga peradilan, partisipasi masyarakat, dan komitmen dari seluruh pemangku kepentingan juga sangat penting dalam menjamin kedudukan hukum pemegang sertifikat hak atas tanah yang diblokir secara tidak sah.

Kata Kunci: blokir sertifikat, badan pertanahan, ganti rugi

1. Pendahuluan

Hak atas tanah merupakan salah satu hak asasi manusia yang mendapat perlindungan undang-undang.¹ Negara menjamin hak setiap orang untuk mendapatkan pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang

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

sama di hadapan hukum sesuai prinsip *equality before the law*.² 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 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.³ Hal ini sejalan dengan kasus di BPN Tanjung Jabung Barat, di mana pencatatan blokir berpotensi merugikan pemegang sertifikat tanah yang sah. Alternatif ganti 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

² *Ibid.*,

³ 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.

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 alternatif ganti kerugian yang ideal, penelitian ini diharapkan dapat memberikan solusi untuk mengatasi ketidakefektifan implementasi aturan terkait ganti kerugian saat ini.

2. Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris untuk menganalisis penerapan peraturan terkait pencatatan blokir sertifikat hak atas tanah dan dampaknya terhadap kepastian hukum pemegang hak di lapangan.⁴ Lokasi penelitian adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Tanjung Jabung Barat dengan responden 6 orang yang mendaftarkan pemblokiran tanah di tahun 2023 dari total populasi 32 orang. Data primer diperoleh melalui wawancara terstruktur dengan responden, sedangkan data sekunder berasal dari studi literatur. Setelah pengumpulan data, dilakukan editing, klasifikasi, verifikasi, dan analisis kualitatif dengan metode reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan untuk memberikan gambaran menyeluruh tentang permasalahan dan rekomendasi yang dibutuhkan.

⁴ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2008, hal. 123

3. Sertifikat Hak atas Tanah

3.1. 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 petugas BPN terkait aturan dan prosedur yang berlaku.⁵ 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,

⁵ Sumardjono, Maria S.W., *Mediasi Sengketa Tanah*. Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 34.

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 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.

3.2. Kedudukan Hukum Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah yang Diblokir

Sertifikat hak atas tanah merupakan bukti kepemilikan yang legal dan sah secara hukum. Namun, dalam praktiknya, terdapat kasus di mana sertifikat tersebut diblokir oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁶ Kondisi ini tentu menimbulkan pertanyaan mengenai kedudukan hukum pemegang sertifikat yang sah ketika sertifikatnya diblokir. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti kepemilikan yang kuat dan harus dilindungi secara hukum. Pemegang sertifikat yang beritikad baik berhak untuk menguasai dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan hak yang dimilikinya.

Namun, dalam praktiknya, terdapat kasus di mana BPN melakukan pencatatan blokir sertifikat tanah secara sewenang-wenang, tanpa

⁶ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 76-78.

alasan yang sah berdasarkan penetapan pengadilan atau perintah instansi yang berwenang. Hal ini tentu merugikan pemegang sertifikat tanah yang sah, baik secara materiil maupun immateriil. Dalam kasus yang diputuskan dalam putusan Nomor 51/PDT/2020/PT JMB, terlihat adanya indikasi pencatatan blokir sertifikat tanah secara tidak sah oleh BPN Tanjung Jabung Barat yang merugikan pemilik sertifikat tanah yang sah. Pemilik sertifikat, Drs. Himpal Siagian, mengungkapkan kekecewaannya terhadap tindakan BPN yang tidak mempertimbangkan dampak kerugian bagi pemilik sertifikat tanah yang sah.

Dalam wawancara dengan peneliti, Kepala Kantor Pertanahan Tanjung Jabung Barat menegaskan komitmen BPN untuk memperhatikan dampak kerugian bagi pemilik sertifikat tanah yang sah dalam melakukan pencatatan blokir. Beliau menyatakan bahwa BPN Tanjung Jabung Barat telah menyusun mekanisme penilaian dampak kerugian sebelum melakukan pencatatan blokir, dan siap memberikan ganti rugi jika terbukti ada kerugian yang timbul akibat pencatatan blokir yang tidak sah.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, pencatatan blokir sertifikat tanah hanya boleh dilakukan berdasarkan penetapan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau perintah instansi yang berwenang. Pencatatan blokir yang tidak memenuhi syarat tersebut dapat dianggap sebagai penyalahgunaan kewenangan dan melanggar hak-hak pemegang sertifikat tanah yang sah.

Dalam upaya melindungi kedudukan hukum pemegang sertifikat hak atas tanah yang diblokir secara tidak sah, pemerintah perlu memperkuat pengawasan terhadap tindakan BPN, memberikan sanksi tegas atas pelanggaran, meningkatkan perlindungan hukum melalui revisi peraturan, meningkatkan transparansi dan akuntabilitas, serta memastikan adanya mekanisme ganti kerugian yang efektif dan proporsional.

Pemerintah juga perlu memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi pemegang sertifikat hak atas tanah yang diblokir secara tidak sah melalui revisi peraturan perundang-undangan dan

penegakan hukum yang tegas terhadap pelanggaran yang terjadi. Peran lembaga peradilan juga penting dalam menjamin kedudukan hukum pemegang sertifikat melalui putusan pengadilan yang adil dan berkepastian hukum.

Peran serta masyarakat dan organisasi non-pemerintah yang bergerak di bidang pertanahan juga sangat penting dalam mengawasi praktik-praktik pencatatan blokir sertifikat tanah oleh BPN. Partisipasi masyarakat dapat membantu mencegah praktik-praktik yang merugikan hak-hak pemegang sertifikat tanah dan mendorong akuntabilitas BPN dalam melaksanakan kewenangannya.

Pada akhirnya, upaya untuk menjamin kedudukan hukum pemegang sertifikat hak atas tanah yang diblokir membutuhkan komitmen yang kuat dari pemerintah, BPN, lembaga peradilan, dan seluruh pemangku kepentingan terkait. Dengan mengutamakan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan terhadap hak-hak yang sah, kita dapat menciptakan sistem pertanahan yang kokoh dan terpercaya, serta menjamin hak-hak pemegang sertifikat tanah sebagai warga negara yang patut dilindungi.

4. Kesimpulan

Faktor utama pemblokiran sertifikat hak atas tanah secara tidak sah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) antara lain kurangnya pemahaman petugas terkait aturan dan prosedur, lemahnya pengawasan internal BPN, minimnya sosialisasi dan pelatihan, adanya sengketa tanah yang belum terselesaikan, tekanan atau intervensi pihak lain, kurangnya transparansi dan akuntabilitas, kesalahan penerapan aturan, kelalaian pengecekan data kepemilikan tanah, serta kurangnya koordinasi dengan lembaga terkait.

Kedudukan hukum pemegang sertifikat yang diblokir secara tidak sah seharusnya dilindungi sesuai peraturan. Pemegang sertifikat yang beritikad baik berhak menguasai dan memanfaatkan tanahnya. Untuk menjamin kedudukannya, pemerintah perlu memperkuat pengawasan terhadap BPN, memberikan sanksi tegas

atas pelanggaran, meningkatkan perlindungan hukum melalui revisi peraturan, meningkatkan transparansi dan akuntabilitas, serta memastikan mekanisme ganti kerugian yang efektif dan proporsional. Peran lembaga peradilan, partisipasi masyarakat, dan komitmen seluruh pemangku kepentingan juga penting.

Referensi

Buku

- 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.

Artikel Jurnal

- 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. 268-280.