

PELAKSANAAN BLOKIR SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI ASPEK KEPASTIAN HUKUM

Redy Savendra Sihaloho, Agus Nurudin
Program Studi Magister Kenotariatan,
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
Email : redy.savendra94@gmail.com

Abstract

The recording of the blockage has been specifically regulated in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning No. 13/2017 concerning Procedures for Blocking and Confiscating. Article 13 of the Ministerial Regulation states that the blockage by individuals or legal entities is valid for 30 days and can be extended with a court order in the form of a decision. However, the blockage of eight land certificates that had been purchased by PT. Randugarut Plastic Indonesia (as a buyer) from PT. SIMOPLAS (as a seller) does not delete within 30 days even though there is no court decision. The research method used in this study is empirical juridical approach with descriptive analytical research specifications. From the research results and discussion, it can be seen that blockage with lawsuit letter is recorded based on the provisions of Article 45 paragraph (1) letter e on the Government Regulation No. 24/1997 which remains valid until a court decision has permanent legal force (*inkracht van gewijsde*). The recording of the blockage based on the provisions of Article 45 paragraph (1) letter e causing confusion between the recording of the blockage and confiscation, as a result, legal certainty cannot be realized.

Kata Kunci : Blockage; Lawsuit; Verdict; Legal Certainty.

Abstrak

Pencatatan blokir telah diatur secara khusus dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita. Pasal 13 Peraturan Menteri tersebut menyatakan bahwa blokir oleh perorangan atau badan hukum berlaku untuk jangka waktu 30 hari dan dapat diperpanjang dengan adanya perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan pengadilan, namun dalam prakteknya blokir terhadap 8 sertipikat HGB yang telah dibeli oleh PT. Randugarut Plastic Indonesia (Pembeli) dari PT. SIMOPLAS (Penjual) tidak hapus dalam 30 hari meskipun tidak ada penetapan atau putusan pengadilan. Metode dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian berupa deskriptif analitis. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat diketahui bahwa apabila permohonan pencatatan blokir dilampiri surat gugatan, maka pencatatan blokir berpedoman pada Pasal 45 angka (1) huruf e Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan jangka waktu blokir sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Pencatatan blokir berdasarkan ketentuan Pasal 45 angka (1) huruf e tersebut menimbulkan kerancuan antara pencatatan blokir dengan sita sehingga kepastian hukum tidak dapat terwujud.

Kata Kunci : Blokir; Gugatan; Putusan; Kepastian Hukum.

A. Pendahuluan

Perbedaan kepentingan penguasaan tanah pada dasarnya merupakan hal yang wajar dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Namun, tidak jarang hal tersebut menjadi penyebab timbulnya perselisih yang berujung pada sengketa hak atas tanah antar individu atau antara individu dengan badan hukum. (Soemartono, 2014) Objek sengketa berkaitan dengan tanah dapat beragam, baik menyangkut data fisik, data yuridis, ataupun perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Dalam berbagai kasus, sengketa tanah sering diikuti dengan pemblokiran sertipikat oleh pihak berkepentingan, baik oleh perorangan, badan hukum, maupun pemerintah. Pemblokiran dilakukan dengan pertimbangan agar kepentingan orang atau badan hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan mendapat perlindungan hukum. (Ghomzah, 2003) Dengan dilakukannya blokir sertipikat oleh BPN maka untuk sementara waktu segala perbuatan hukum dan peristiwa hukum tidak dapat dilakukan sampai blokir tersebut dihapus.

Ketentuan blokir sertipikat dapat dilihat dalam Pasal 45 ayat (1) huruf e PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, apabila tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan. Mengenai penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam kaitannya dengan permohonan blokir sertipikat diatur lebih lanjut dalam Pasal 126 dan Pasal 127 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Selain diatur dalam PP 24 Tahun 1997, PMNA/Ka.BPN 3 Tahun 1997 peraturan blokir diatur pula dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Pencatatan blokir dan sita yang masih tersebar di beberapa peraturan, belum lengkap, tidak seragam, dan tidak sesuai tuntutan berpotensi menjadi penghambat tercapainya tertib administrasi pertanahan. Hambatan tersebut oleh pemerintah diupayakan penyelesaiannya melalui pembentukan peraturan khusus mengenai blokir dan sita, dengan diterbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita (selanjutnya disebut Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2017).

BPN sebagai instansi yang berwenang melakukan pencatatan blokir dalam prakteknya tidak melaksanakan ketentuan pasal 13 Permen ATR/KBPN No. 13 Tahun 2017 yang menyatakan bahwa catatan blokir hapus atau berakhir dalam 30 hari apabila tidak diikuti dengan

sita berupa penetapan atau putusan, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai jangka waktu berlaku blokir. Salah satu contoh adalah dalam gugatan perkara perdata No. 348/Pdt.G/2017/PN.Smg dan perkara No. 213/Pdt.G/2018/PN.Smg yang dijadikan syarat untuk blokir oleh Tn. Ir. Edhie Sukianto Tejopurnomo terhadap 8 sertipikat HGB yang telah dibeli oleh PT. Randugarut Plastic Indonesia (Pembeli) dari PT. SIMOPLAS (Penjual).

Dalam amar putusan perkara No. 348/Pdt.G/2017/PN.Smg dijelaskan bahwa gugatan gugur demi hukum dengan adanya putusan pernyataan pailit No. 2/Pdt.Sus-Pailit/2018/PN.Smg terhadap PT. SIMOPLAS. Dalam putusan pailit tersebut, telah ditetapkan bahwa 8 sertipikat HGB yang dibeli oleh PT. Randugarut Plastic Indonesia (Pembeli) tidaklah termasuk dalam boedel pailit yang pengurusan dan pemberesannya berada di bawah kewenangan kurator. Sedangkan dalam amar putusan perkara No. 213/Pdt.G/2018/PN.Smg dijelaskan bahwa gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/N.O*) dengan pertimbangan bahwa perkara tersebut bukan kewenangan Pengadilan Negeri, melainkan kewenangan (kompetensi *absolute*) Pengadilan Niaga.

Dalam kasus tersebut di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa tidak terdapat perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan Pengadilan yang menjadi syarat perpanjangan jangka waktu blokir terhadap 8 HGB yang telah dibeli oleh PT. Randugarut Plastic Indonesia (Pembeli), sebagaimana ditentukan Pasal 13 ayat (2) Permen ATR/Ka.BPN 13 Tahun 2017. Namun, dalam prakteknya catatan blokir terhadap 8 sertipikat HGB yang telah dibeli PT. Randugarut Plastic Indonesia tidak hapus dengan sendirinya setelah 30 hari sejak tanggal pencatatan blokir, sehingga mengakibatkan tidak dapat dilakukan pendaftaran peralihan hak (balik nama) tanah kepada PT. Randugarut Plastic Indonesia (Pembeli) guna memperoleh kepastian hukum. Ketidaksesuaian antara implementasi blokir sertipikat di Kantor Pertanahan dengan peraturan pencatatan blokir menarik penulis untuk mengkaji lebih mendalam mengenai pelaksanaan blokir sertipikat.

Dalam menjawab problematika penelitian diajukan beberapa teori yang menjadi titik tolak atau landasan berpikir dalam memecahkan permasalahan. Teori berfungsi untuk menerangkan, memprediksi, dan menemukan keterpautan fakta-fakta yang ada secara sistematis. Untuk memberi kejelasan pada penelitian ini, penulis mengemukakan kerangka teori yang berkaitan dengan penelitiannya yaitu :

1. *Triadism law theory*;

Triadism Law Teori meliputi pemahaman atas nilai keadilan (aspek filosofis), nilai kepastian (aspek yuridis), dan nilai kemanfaatan (aspek sosiologis). (Samekto, 2013) Hukum sengaja diciptakan dan dibuat oleh manusia untuk diberlakukan, dilaksanakan dan ditegakkan karena tanpa hukum kehidupan masyarakat tidak akan berjalan secara baik,

masyarakat sendiri juga dibangun di atas fondasi hukum. (Rahardjo, Hukum dan Masyarakat, 1980)

Penegakkan hukum ada tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu: kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), dan keadilan (*gerechtigkeit*). Ketiga nilai hukum tersebut oleh Gustav Radbruch dikatakan sebagai penopang cita hukum (*idee des rechts*). Hukum sendiri menurut Gustav Radbruch, mengemban nilai keadilan bagi kehidupan konkret manusia. Untuk mengisi cita keadilan dengan isi yang konkret, maka harus menengok pada segi finalitasnya (kegunaan). Kemudian untuk melengkapi keadilan dan finalitas itu dibutuhkan kepastian. Kepastian menunjuk pada jaminan bahwa hukum (yang berisi keadilan dan norma-norma yang memajukan kebaikan), benar-benar berfungsi sebagai aturan yang ditaati. (Rahardjo, 2010)

2. *Legal system theory*;

Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegekan hukum tergantung tiga unsur sistem hukum, yaitu struktur hukum (*structure of law*), substansi hukum (*substance of the law*) dan budaya hukum (*legal culture*). Struktur hukum menyangkut aparat penegak hukum, substansi hukum meliputi perangkat perundang-undangan dan budaya hukum merupakan hukum yang hidup (*living law*) dan dianut dalam suatu masyarakat. (Friedman, 2001) Sistem hukum dibuat dalam rangka menciptakan negara hukum yang menjadikan hukum sebagai pemimpin dalam menyelenggarakan negara. (Darnela, 2015)

3. Perlindungan hukum

Teori perlindungan hukum menurut Salim HS adalah teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya. Secara teoritis, perlindungan hukum dikategorikan menjadi dua bentuk, yaitu: 1) perlindungan yang bersifat preventif atau pencegahan, misalnya mengajukan keberatan ; dan 2) perlindungan yang bersifat represif atau penyelesaian apabila terjadi sengketa melalui pengadilan atau instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi. (Nurbani, 2017)

Pencatatan blokirmelebihi batas jangka waktu berlaku yakni 30 hari, meskipun tidak ada perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan mengenai perpanjangan jangka waktu blokir terhadap 8 sertipikat HGB yang telah dibeli oleh PT. Randugarut Plastic Indonesia (Pembeli) dari PT. SIMOPLAS (Penjual) menimbulkan pertanyaan terkait: 1) Bagaimana persyaratan dan prosedur pencatatan blokir di kantor pertanahan?; 2) Bagaimana kepastian jangka waktu

berlakunya blokir di kantor pertanahan?; 3) Bagaimana upaya hukum pemilik sertifikat terblokir di kantor pertanahan?

B. Metodologi Penelitian

Dalam jurnal ini, penulis menggunakan metodologi penelitian sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris dengan maksud untuk mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) secara faktual pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat guna mencapai tujuan yang telah ditentukan. (Muhammad, 2004) Pengkajian tersebut bertujuan untuk memastikan apakah hasil penerapan dan peristiwa hukum *in-concreto* itu sesuai atau tidak dengan ketentuan undang-undang.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bermaksud untuk memberikan gambaran mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian tertentu untuk mengambil kesimpulan secara umum dari objek masalahnya.

3. Sumber dan Jenis Data

Sumber dan jenis data yang diperlukan dalam penelitian ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Data Primer

Pengumpulan data primer dilakukan dengan metode wawancara. Narasumber dalam penelitian ini yaitu, dua Notaris/PPAT dari Kota Semarang; satu Advokat dari Kota Semarang, dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang, dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Semarang

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data berupa bahan hukum primer yang meliputi peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yang meliputi Studi Pustaka dan studi dokumen melalui buku-buku, hasil penelitian dan karya ilmiah serta bahan hukum lainnya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam melakukan pengumpulan data penelitian, penulis menggunakan dua teknik pengumpulan data yaitu, kajian dokumen yang digunakan untuk mengumpulkan data sekunder dan wawancara yang digunakan untuk mengumpulkan data primer.

5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan tindak lanjut dari proses pengolahan data. Data yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan metode *analisis kualitatif*. Metode ini ditujukan terhadap data-data yang sifatnya berdasarkan kualitas, mutu dan sifat yang nyata berlaku dalam masyarakat. Sehingga yang menjadi tujuan penelitian *kualitatif* adalah ingin menggambarkan kejadian yang sebenarnya yang ada di lapangan.

C. Hasil Dan Pembahasan

1. Persyaratan dan Prosedur Pencatatan Blokir Di Kantor Pertanahan

Permohonan blokir oleh perorangan atau badan hukum pada umumnya dapat dilakukan apabila syarat adanya hubungan hukum terpenuhi, yaitu subjek/pihak yang memiliki hubungan hukum terhadap tanah dan objek yang berkaitan dengan tanah atau tanah sebagai objek penjaminan dalam perikatan, sebagaimana. Namun, Kantor Pertanahan Kota Semarang menerapkan kebijakan bahwa pengajuan permohonan blokir disertai perkara di pengadilan dalam hal objek gugatan bukan berupa tanah atau tanah sebagai objek jaminan, sebagai contoh gugatan ganti kerugian dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum (PMH) atau Wanprestasi dapat dijadikan dasar pencatatan blokir di Kantor Pertanahan Kota Semarang. (Radiyahanto, 2019)

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka pencatatan blokir dikategorikan menjadi dua yaitu, blokir biasa atau blokir tanpa dilampiri perkara dan blokir yang dilampiri perkara atau blokir perkara. Pencatatan blokir tanpa dilampiri perkara dilakukan oleh Kantor Pertanahan dalam hal terpenuhinya syarat hubungan hukum dan bukti hubungan hukum antara pemohon dan tanah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5 dan Pasal 6 huruf (F) Permen ATR/Ka.BPN 13 Tahun 2017, misalnya dalam hal waris, sengketa harta bersama dalam perkawinan, atau perikatan dengan objek jaminan berupa tanah. Jangka waktu blokir tanpa dilampiri perkara telah diatur dalam Pasal 13 Permen ATR/Ka.BPN 13 Tahun 2017 yakni blokir perorangan atau badan hukum berlaku untuk jangka waktu 30 hari sejak tanggal pencatatan dan dapat diperpanjang dengan adanya perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan. Sedangkan, blokir dengan dilampiri perkara dilakukan oleh Kantor Pertanahan dalam hal pemohon blokir melampirkan salinan gugatan yang telah diregister Pengadilan Negeri sebagaimana telah diatur dalam Pasal 6 huruf f angka 1 Permen ATR/Ka.BPN 13 Tahun 2017, meskipun objek gugatan perkara tidak berkaitan dengan tanah atau tanah sebagai objek jaminan dalam perikatan.

Pencatatan blokir dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan pertimbangan ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1131 KUHPerdara bahwa semua harta kebendaan orang yang berutang (debitor) merupakan jaminan terhadap terhadap segala perikatan yang dibuat

olehnya. Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Kepala Kantor Pertanahan memutuskan untuk menerima permohonan pencatatan blokir perkara yang dibuktikan dengan melampirkan salinan gugatan yang diregister oleh Pengadilan Negeri. Kantor Pertanahan Kota Semarang menjelaskan bahwa dengan adanya perkara di Pengadilan, maka pemblokiran dilakukan sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (putusan *inkracht*) dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e PP 24 Tahun 1994 yang menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak jika tanah yang bersangkutan menjadi objek sengketa di pengadilan. Salah satu contoh blokir perkara adalah dalam gugatan perkara perdata No. 348/Pdt.G/2017/PN.Smg dan perkara No. 213/Pdt.G/2018/PN.Smg yang dijadikan syarat untuk blokir oleh Tn. Ir. Edhie Sukianto Tejopurnomo (Pemohon) terhadap 8 HGB yang telah dibeli oleh PT. Randugarut Plastic Indonesia (Pembeli) dari PT. SIMOPLAS (Penjual).

Mengenai pertimbangan pemblokiran di atas, Radiyanto menyampaikan bahwa ia memang tidak sependapat dengan Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan alasan perjanjian utang piutang tanpa penjaminan berupa tanah atau sertifikat, maka secara logika hukum perjanjian tersebut tidaklah mengikat tanah milik debitor, kecuali sudah ditetapkan sita oleh Pengadilan sebagai bentuk penjaminan pelunasan piutang kreditor. Penetapan sita sebagai bentuk penjaminan dalam perkara utang piutang, misalnya B mengajukan permohonan sita terhadap harta A untuk memenuhi pelunasan piutang kalau debitor kalah dan tidak mau bayar utangnya, kemudian dengan adanya sita maka kreditor dapat mengeksekusi melalui Pengadilan Negeri. Jadi harus ada penetapan sita terlebih dahulu untuk dilakukan pencatatan, tetapi dengan ditetapkan sita berarti masuk dalam ranah pencatatan sita perkara, bukan pencatatan blokir. Akan tetapi, rekan-rekan di BPN tidak berani dan tetap berpandangan bahwa tanah milik A tetap harus diblokir dengan alasan tanah tersebut adalah hartanya. (Radiyanto, 2019)

Selain itu, Kantor Pertanahan Kota Semarang beranggapan bahwa jarang sekali hakim Pengadilan Negeri menetapkan perpanjangan jangka waktu blokir sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (2) Permen ATR/Ka.BPN 13 Tahun 2017 kalau objek blokir tidak masuk gugatan di Pengadilan. Pada umumnya hakim Pengadilan akan menjawab (memutuskan) bahwa blokir adalah urusan BPN dan sudah ada contoh kasus seperti itu, kecuali pemohon mengajukan gugatan PMH ke Pengadilan. Oleh karena itu, apabila ada perkara maka Kantor Pertanahan menggunakan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e PP 24 Tahun 1997 dengan status *quo* sampai adanya putusan *inkracht*. (Radiyanto, 2019)

Pemblokiran berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e PP 24 Tahun 1997 dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan pertimbangan untuk menghindari adanya resiko pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 416 dan 417 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang dapat diartikan secara luas yakni melampaui wewenang jabatan sebagai Kepala Kantor Pertanahan. Untuk lebih jelasnya, dalam kasus pemblokiran apabila putusan hakim pengadilan menyatakan bahwa blokir bukanlah kewenangannya, kemudian berdasarkan putusan itu blokir dibuka atau dihapus dan terjadi peralihan sertipikat yang menimbulkan kerugian bagi pemohon blokir (penggugat) yang dimenangkan dalam putusan Pengadilan, sedangkan menurut Pasal 45 ayat (1) huruf e PP 24 Tahun 1997 yang ditafsirkan sebagai pasal tentang kewenangan Kepala Kantor Pertanahan ‘dapat’ menolak pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika tanah menjadi objek sengketa di Pengadilan, tetapi ‘tidak menolak’ pendaftaran peralihan dan pembebanan hak tanah sehingga timbul kerugian, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat diminta pertanggungjawaban secara pidana. Mengenai pencatatan blokir perkara tersebut, Kantor Pertanahan di lain tempat juga melakukan hal yang sama apabila blokir dilampiri perkara maka blokir berlaku sampai putusan *inkracht*.(Radiyanto, 2019)

blokir perkara dengan alasan tidak semua objek gugatan adalah tanah atau sertipikat sebagai penjaminan dalam perikatan utang-piutang bukanlah termasuk ruang lingkup pencatatan blokir, melainkan termasuk dalam ruang lingkup pencatatan sita.

Untuk lebih jelasnya, menurut Pasal 3 ayat (1) Permen ATR 13 Tahun 2017 dijelaskan bahwa pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan. Menurut ketentuan tersebut, objek pencatatan blokir (yang dimohonkan blokir) di Kantor Pertanahan wajib berupa hak atas tanah. Dengan perkataan lain, sengketa tanah merupakan syarat utama pemblokiran, sehingga objek sengketa selain hak atas tanah seharusnya tidak dapat dimohonkan pemblokiran.

Sedangkan, pengertian penyitaan berasal dari terminology *Beslag* (Belanda) dan istilah Indonesia “*Beslah*” tetapi istilah bakunya ialah sita atau penyitaan.(Harahap, 2007) Menurut M. Yahya Harahap, tujuan dari sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diatur dalam Pasal 227 HIR yakni agar barang yang disita tidak digelapkan atau diasingkan tergugat selama proses persidangan berlangsung, sehingga pada saat putusan dilaksanakan, pelunasan pembayaran utang yang dituntut penggugat dapat terpenuhi, dengan jalan menjual barang sitaan itu. Dengan demikian, tindakan penyitaan barang milik tergugat bukan untuk diserahkan dan dimiliki penggugat (pemohon sita), tetapi untuk melunasi pembayaran utang

tergugat kepada penggugat. (Harahap, 2007) Berdasarkan pengertian sita tersebut di atas, kebijakan Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk menerapkan blokir perkara adalah tidak tepat atau keliru, dikarenakan gugatan dengan tujuan pelunasan utang debitor (Tergugat) termasuk dalam ruang lingkup pencatatan sita perkara. Dengan demikian, pencatatan blokir karena pertimbangan tidak semua objek gugatan berkaitan dengan tanah atau sertipikat sebagai jaminan menimbulkan kerancuan antara pencatatan blokir dan sita perkara

Jika dikaitkan dengan Teori Sistem Hukum yang pernah dikemukakan oleh Lawrence M. Friedmen, yakni keefektifan dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung 3 unsur sistem hukum yaitu struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum. Ketiga unsur tersebut bersifat komulatif demi terbentuknya suatu aturan yang memberikan keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Dalam unsur budaya hukum diperlukan aparat penegak hukum yang menjamin perwujudan kaidah hukum ke dalam praktek atau dengan perkataan lain adanya jaminan pelaksanaan aturan hukum.

Dalam praktek blokir, peran pemerintah khususnya BPN dalam keberlakuan pencatatan blokir dan sita dalam Permen ATR/Ka.BPN 13 Tahun 2017 adalah sangat penting. BPN sebagai instansi berwenang di bidang administrasi pertanahan seharusnya melaksanakan tugas jabatannya sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (1) Permen ATR/Ka.BPN 13 Tahun 2017, yang menyatakan bahwa Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pencatatan dan penghapusan blokir dan sita atau adanya sengketa dan perkara mengenai hak atas tanah.

Menurut ketentuan tersebut di atas, BPN seharusnya lebih berani dan tegas menolak permohonan blokir yang tidak memenuhi persyaratan wajib adanya hubungan hukum antara pemohon dengan tanah yang diatur dalam Permen ATR/Ka.BPN 13 Tahun 2017, sehingga tidak menimbulkan kerancuan antara pencatatan blokir dan sita yang berakibat tidak tercapainya kepastian hukum. Salah satu contoh kasus adalah pemblokiran 8 sertipikat HGB yang telah dibeli PT. Randugarut Plastic Indonesia yang seharusnya ditolak oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang karena tidak terpenuhi persyaratan wajib pemblokiran yakni adanya hubungan hukum antara pemohon Tn. Ir. Edhie Sukianto Tedjopurnomo dengan tanah yang dimohonkan blokir, yang dibuktikan dengan adanya gugatan ganti kerugian dalam perkara PMH yang termasuk ke dalam ruang lingkup pencatatan sita.

Selain itu, pencatatan blokir perkara dengan alasan resiko pidana yang ditanggung oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dijelaskan pada pembahasan awal adalah tidaklah tepat, karena Pasal 25 ayat (5) Permen ATR/Ka.BPN 13 Tahun 2017 telah mengatur bahwa

pencatatan sita yang dilakukan terhadap hak atas tanah dalam rangka kepentingan penyelesaian perkara di pengadilan atau penyidikan merupakan perbuatan administrasi pemerintah dan tidak dapat dikategorikan sebagai tindak pidana. Dengan demikian, peraturan perundang-undangan telah memberikan perlindungan hukum *repressif* terhadap pejabat yang melaksanakan tugas jabatan sesuai prosedur dan peraturan yang berlaku. Oleh karena itu, seharusnya tidak ada kekhawatiran pejabat BPN untuk tegas menolak permohonan blokir dengan alasan pemidanaan karena melampaui kewenangan. Sebab, tanpa adanya keberanian dan ketegasan BPN menolak blokir yang tidak memenuhi persyaratan dalam Permen ATR/KBPN 13/2017 maka kepastian hukum tidak akan pernah tercapai, padahal tugas BPN adalah memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan.

2. Kepastian Jangka Waktu Berlakunya Blokir Di Kantor Pertanahan

Jangka waktu blokir telah diatur dalam Pasal 13 Permen ATR/BPN 13 Tahun 2017 yang menyatakan bahwa catatan blokir berlaku 30 hari sejak tanggal pencatatan dan dapat diperpanjang dengan perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan. Ketentuan tersebut, apabila ditafsirkan secara berlawanan (*argumentum a contrario*), maka catatan blokir hapus atau gugur dalam 30 hari, jika tidak diikuti dengan perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan.

Dalam praktek pemblokiran, ketentuan Pasal 13 Permen ATR/BPN 13 Tahun 2017 tidak dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. Hal tersebut dapat disimpulkan dalam gugatan perkara perdata No. 348/Pdt.G/2017/PN.Smg dan perkara No. 213/Pdt.G/2018/PN.Smg yang dijadikan syarat untuk blokir oleh Tn. Ir. Edhie Sukianto Tejopurnomo (Pemohon) terhadap 8 HGB yang telah dibeli oleh PT. Randugarut Plastic Indonesia (Pembeli) dari PT. SIMOPLAS (Penjual).

Perkara perdata No. 348/Pdt.G/2017/PN.Smg yang dijadikan syarat untuk pengajuan permohonan blokir oleh Tn. Ir. Edhie Sukianto Tejopurnomo tertanggal 30 Mei 2018, dalam amar putusan menyatakan bahwa gugatan gugur demi hukum dengan adanya putusan pernyataan pailit No. 2/Pdt.Sus-Pailit/2018/PN.Smg terhadap PT. SIMOPLAS tanggal 22 Februari 2018. Berkenaan dengan putusan pailit tersebut, merujuk pada Surat Nomor: 18/SPF-Pailit/FA/V/18 tertanggal 22 Mei 2018, yakni Tim Kurator PT.SIMOPLAS (Dalam Pailit) telah menyatakan bahwa 8 sertifikat HGB yang telah dibeli oleh PT. Randugarut Plastic Indonesia (Pembeli) bukan merupakan boedel pailit, akan tetapi PT. Randugarut Plastic Indonesia tidak dapat melanjutkan proses balik nama dikarenakan sertifikat objek jual-beli telah dimohonkan blokir oleh Tn. Ir. Edhie Sukianto Tejopurnomo karena adanya gugatan perkara No. 213/Pdt.G/2018/PN.Smg sebagaimana termuat dalam Surat Nomor:

2713/300-33.74/VII/2018 tertanggal 03 Juli 2018, perihal Pengembalian Berkas Permohonan an. PT. Randu Garut Plastic Indonesia.

Menurut surat perihal Pengembalian Berkas Permohonan an. PT. Randu Garut Plastic Indonesia, selain dikarenakan terdapat permohonan blokir terhadap 8 sertipikat HGB yang telah dibeli oleh PT. Randugarut Plastic Indonesia, di dalam blokir tersebut dilampirkan bukti gugatan di Pengadilan Negeri Semarang dengan register perkara No. 213/Pdt.G/2018/PN.Smg tanggal 05 Juli 2018. Kemudian di dalam suratnya, Kantor Pertanahan Kota Semarang menyatakan tidak dapat memproses permohonan peralihan hak yang diajukan oleh PT. Randu Garut Plastic Indonesia, sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap terhadap perkara bersangkutan.

Kemudian sampai dengan surat permohonan penghapusan catatan blokir disampaikan oleh Kuasa Hukum dari PT. Randu Garut Plastic Indonesia kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 30 April 2019, tidak ada perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan dan gugatan perkara yang menjadi dasar alasan pemblokiran dinyatakan tidak diterima (N.O.) oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam putusannya No. 213/Pdt.G/2018/PN.Smg, Putusan No. 262/pdt.G/2018/PN.Smg dan Putusan No. 470/Pdt.G/2018/PN.Smg, maka jangka waktu pemblokiran yang diajukan oleh Tn. Ir. Edhie Sukianto Tejopurnomo telah melebihi 30 hari, sehingga sudah seharusnya blokir berakhir dan dilakukan penghapusan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Menanggapi permohonan penghapusan catatan blokir tersebut di atas, Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam surat korespondensi Nomor HP.03.03/2326-33.74/VII/2019 tertanggal 2 Juli 2019 menyampaikan kepada Kuasa Hukum PT. Randugarut Plastic Indonesia (Pembeli) dan tembusan surat disampaikan juga kepada Kepala Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI dan Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Jawa Tengah, bahwa terhadap 8 sertipikat HGB yang telah dibeli oleh PT. Randugarut Plastic Indonesia sedang menjadi objek perkara perdata No. 262/Pdt.G/2018PN.Smg dan terdapat upaya hukum banding dan dalam hal itu Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai pihak Tergugat III, sehingga dengan berpedoman pada Pasal 45 ayat (1) huruf e PP 24 Tahun 1997 tidak dapat dilakukan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak tanggungan terhadap objek tanah bersangkutan sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (putusan *inkracht*).

Dilihat dari kasus di atas, pemblokiran tersebut sudah melanggar ketentuan Pasal 13 Permen ATR/Ka.BPN 13 Tahun 2017 karena telah melebihi batas jangka waktu blokir perorangan yaitu 30 hari dan tidak ada perpanjangan blokir melalui perintah pengadilan

berupa penetapan atau putusan, yang mana jangka waktu blokir pada kasus di atas adalah antara tanggal 30 Mei 2018 hingga wawancara dengan Penulis tanggal 19 Agustus 2019 catatan blokir belum juga dihapus atau dicoret oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Mengenai hapusnya catatan blokir apabila tidak diikuti dengan penetapan atau putusan, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (2), Kantor Pertanahan Kota Semarang menafsirkan secara gramatikal bahwa frasa “dapat” diperpanjang dengan adanya perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan, bukan merupakan keharusan dalam perpanjangan blokir, melainkan bersifat *fakultatif*. Dengan perkataan lain, frasa “dapat” dalam Pasal 13 ayat (2) diartikan perpanjangan blokir bisa dilakukan dengan ada penetapan atau tidak ada penetapan.

Berkenaan dengan blokir perkara sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 45 angka (1) huruf e PP 24 Tahun 1997 harus dipahami dengan merujuk kepada peraturan pelaksanaannya yakni ketentuan Pasal 126 PMNA/Ka.BPN 3 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa catatan blokir karena perkara hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 hari terhitung dari tanggal pencatatan, kecuali diikuti dengan putusan sita jaminan. Dengan demikian merujuk ketentuan ayat (4), meskipun ada gugatan di Pengadilan, tetapi apabila tidak disertai adanya sita jaminan, maka seharusnya catatan blokir hapus dengan sendirinya atau gugur dalam 30 hari. Dengan perkataan lain, harus ada sita jaminan agar blokir perkara dalam Pasal 45 Ayat (1) huruf e PP 24 Tahun 1997 dapat diberlakukan. (Ayik, 2019)

Kemudian, dalam praktek hukum acara perdata tidak semua permohonan sita jaminan dalam gugatan dikabulkan oleh hakim, meskipun permintaan sita jaminan oleh Penggugat untuk menjamin agar dikemudian hari gugatan tidak hampa atau untuk menjamin bahwa Tergugat tidak mengalihkan barangnya, maka Penggugat mengajukan permohonan sita jaminan. Untuk sita jaminan yang dikabulkan, maka otomatis berlaku ketentuan pasal 45 (1) huruf e PP 24 Tahun 1997 yakni blokir perkara, sedangkan untuk sita jaminan yang tidak dikabulkan maka blokir hapus dengan sendirinya dalam 30 hari.

Sesuai ketentuan peralihan Pasal 44 Permen ATR/Ka.BPN 13 Tahun 2017, meskipun pencatatan blokir telah diatur secara khusus, namun hal tersebut tidak mencabut ketentuan blokir yang tersebar di beberapa peraturan sepanjang tidak bertentangan dengan Permen ATR/Ka.BPN 13 Tahun 2017. Oleh karena itu, yang dimaksud dengan perpanjangan jangka waktu blokir melalui perintah pengadilan berupa penetapan dalam Pasal 13 ayat (2) Permen ATR/Ka.BPN yaitu merujuk pada ketentuan Pasal 126 ayat (4) PMNA/Ka.BPN 1997. (Ayik, 2019)

Pencatatan blokir dengan berpedoman ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e PP 24 Tahun 1997 mengakibatkan kepastian hukum pendaftaran tanah tidak akan terwujud. Hal tersebut dikarenakan dalam suatu perkara perdata dari tahap gugatan di Pengadilan Negeri, Banding di Pengadilan Tinggi, dan Kasasi di Mahkamah Agung sampai pada putusan *inkracht* memerlukan waktu lama yakni \pm 2 tahun. Kemudian, persyaratan pencatatan blokir karena adanya perkara memungkinkan blokir dilakukan berulang-ulang kali atau lebih dari 1 (satu) kali, sehingga menimbulkan pertanyaan kapan putusan *inkracht* akan tercapai, jika adanya blokir perkara justru memberi kesempatan bagi pemohon untuk tetap menghambat peralihan atau pembebanan hak atas tanah dengan cara mengajukan perkara baru ketika gugatan awal diperkirakan akan kalah.

Menurut penjelasan di atas, jika ditinjau dari sudut pandang *Triadism Law Theory* bahwa keberlakuannya suatu peraturan yakni tercapainya nilai keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Hukum sengaja diciptakan dan dibuat oleh manusia untuk diberlakukan, dilaksanakan dan ditegakkan karena tanpa hukum kehidupan masyarakat tidak akan berjalan secara baik, masyarakat sendiri juga dibangun di atas fondasi hukum.

Berkaitan dengan pencatatan blokir dan sita yang diatur dalam Permen ATR/Ka.BPN 13 Tahun 2017 dapat disimpulkan telah memuat ketiga nilai hukum dengan memberikan kepastian mengenai persyaratan dan prosedur pencatatan blokir. Namun, dengan adanya pemblokiran di luar ketentuan Permen ATR/Ka.BPN 13 Tahun 2017 yakni blokir perkara justru mengabaikan nilai kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik sertipikat ataupun pembeli beritikad baik dalam hal terjadi peralihan jual-beli, karena dengan adanya blokir perkara maka pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan untuk mendapat kepastian hukum tidak dapat terlaksana, padahal tugas aparat pemerintah di bidang pertanahan adalah memberikan jaminan kepastian hukum.

c. Upaya Hukum Pemilik Sertipikat Terblokir Di Kantor Pertanahan

Pemblokiran yang tidak sesuai dengan Permen ATR/Ka.BPN 13 Tahun 2017 tidak hanya mengakibatkan kepastian hukum tidak terwujud, melainkan juga menimbulkan kerugian bagi pemilik sertipikat terblokir, baik kerugian materiil maupun idiil. Kerugian materiil meliputi kerugian yang nyata diderita dan tidak diperolehnya keuntungan, sedangkan kerugian immateriil misalnya ketakutan, sakit, kehilangan kesenangan hidup. Blokir perkara dalam contoh kasus sub-bab di atas, berpotensi menimbulkan kerugian finansial terhadap pemilik sertipikat terblokir, misalnya PT. Randugarut Plastic Indonesia (selanjutnya disebut X) hendak mengajukan pinjaman (utang) ke Bank Z dengan jaminan sertipikat (agunan tanah) guna kepentingan modal usaha. Akan tetapi, kredit atau pinjaman

uang ditolak oleh Bank Z dengan alasan sertipikat yang hendak menjadi jaminan sedang dalam pemblokiran di BPN. Dalam contoh kasus di atas, akibat adanya blokir maka X tidak dapat mengakses modal untuk mengembangkan ataupun mempertahankan produksi perusahaan. Selain itu, X berpotensi menanggung kerugian berupa kehilangan keuntungan yang seharusnya diperoleh jika blokir karena adanya perkara tidak berlaku.(Riyadi, 2019)

Menurut Pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) diatur bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut. Sesuai Pasal 1365, perbuatan melawan hukum atau "*onrechtmatige daad*" diartikan secara sempit, hanya mengenai perbuatan yang langsung melanggar suatu peraturan hukum. Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas sebagai berbuat tidak berbuat yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan kepatutan dalam masyarakat terhadap diri atau benda orang lain.(Sianturi, 2013)

Upaya hukum pemilik sertipikat terblokir terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemohon blokir Tn. Ir. Edhie Sukianto Tejopurnomo dan Kantor Pertanahan Kota Semarang yang menerapkan kebijakan blokir perkara yang bertentangan dengan peraturan positif, yakni dengan mengajukan gugatan Perkara Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri dengan Tn. Ir. Edhie Sukianto Tejopurnomo dan Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai Pihak Tergugat.

D. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian, persyaratan pencatatan blokir perorangan dengan melampirkan perkara (surat gugatan) untuk jangka waktu berlaku blokir sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e PP 24 Tahun 1997 dengan pertimbangan tidak semua objek gugatan perkara adalah tanah atau sertipikat sebagai jaminan dalam perikatan dengan tujuan pelunasan piutang kreditormenimbulkan kerancuan antara pencatatan blokir perdata dengan sita perkara dan sita pidana..

Pencatatan blokir oleh Kantor Peranahan berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e PP 24 Tahun 1997 menimbulkan ketidakpastian mengenai jangka waktu blokir. Hal itu dikarenakan batas jangka waktu blokir tidak bisa ditentukan sampai adanya putusan *inkracht*, sedangkan blokir perkara memberi peluang permohonan pemblokiran dilakukan lebih dari satu kali atau berulang-ulang.

Upaya hukum bagi pemilik sertipikat terblokir ataupun pembeli beritikad baik dalam hal telah dilakukan peralihan jual beli akan tetapi belum balik nama adalah dengan cara mengajukan

gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada Pemohon Blokir dan Kantor Pertanahan sebagai institusi yang berwenang melaksanakan pencatatan blokir tetapi tidak melaksanakan pencatatan blokir sesuai Permen ATR/Ka.BPN 13 Tahun 2017 yang merupakan peraturan khusus pencatatan blokir dan sita.

DAFTAR PUSTAKA

- Ayik. (2019, Agustus 21). Advocat di Legal Consultant Agus Nurudin. *Kuasa Hukum PT. Randu Garut Plastic Indonesia*. (Redy, Interviewer) Semarang.
- Darnela, L. (2015). Tinjauan Sistem Hukum Dalam Penerapan Peraturan Daerah Syariah di Tasikmalaya. *Vol. 49. As-Syir'ah*, 264.
- Friedman, L. M. (2001). *American Law: An Introduction; Hukum Amerika: Sebuah Pengantar* (2nd Edition ed.). (W. Basuki, Trans.) Jakarta: PT Tatanusa.
- Ghomzah, A. A. (2003). *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah; Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah* (III ed.). Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Harahap, M. (2007). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Muhammad, A. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Nurbani, S. H. (2017). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Radiyanto. (2019, Agustus 19). Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan. (Redy, Interviewer) Semarang.
- Rahardjo, S. (1980). *Hukum dan Masyarakat*. Bandung: Angkasa.
- Rahardjo, S. (2010). *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Riyadi, B. (2019, Agustus 10). Notaris/PPAT. (Redy, Interviewer) Semarang.
- Samekto, F. A. (2013). *Hukum Dalam Lintas Sejarah*. Semarang: Indepth Publishing.
- Sianturi, P. T. (2013). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju.
- Soemartono, R. G. (2014). *Mengenal Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase*. Jakarta: Universitas Terbuka.