

KEPASTIAN HUKUM SISTEM PENGECEKAN SERTIFIKAT TANAH DI KANTOR PERTANAHAN AKIBAT PEMBLOKIRAN DALAM KASUS PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Leila Rul'Azizah¹, Benny K. Heriawanto², Yandri Radhi Anadi³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jl. Mayjen Haryono Nomor 193 Kota Malang, 65144, 0341 551932, Fax: 0341-552249

ABSTRACT

The disorganisation of the manual system administration at the Land Office causes the certificate blocking data to be inaccurate, harming buyers who have paid and have a deed from PPAT, which turns out to be in dispute so that the title transfer process is delayed and legal certainty for good faith buyers is not realised. This research examines, is checking land certificates through the land office able to provide legal certainty? And what are the legal consequences and responsibilities of the land office for blocking a third party request after checking the land certificate? This research uses normative juridical with statutory, conceptual, and case approaches. The results show that checking land certificates has not been able to provide final legal certainty for good faith buyers, especially if after checking there is a block from a third party which causes loss and uncertainty. BPN's responsibility can only be determined after the dispute has obtained legal certainty.

Keywords: Legal Certainty; Certificate Checking; Blocking.

ABSTRAK

Ketidaktertiban administrasi sistem manual di Kantor Pertanahan menyebabkan data blokir sertifikat tidak akurat, merugikan pembeli yang telah membayar dan memiliki akta dari PPAT, yang ternyata bersengketa sehingga proses balik nama tertunda dan kepastian hukum bagi pembeli beritikad baik tidak terwujud. Penelitian ini mengkaji, apakah pengecekan sertifikat tanah melalui kantor pertanahan mampu memberikan kepastian hukum? Dan apa akibat hukum dan tanggung jawab kantor pertanahan atas blokir yang dilakukan permintaan pihak ketiga setelah pengecekan sertifikat tanah? Penelitian ini menggunakan yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Hasil penelitian menunjukkan pengecekan sertifikat tanah belum mampu memberi kepastian hukum final bagi pembeli beritikad baik, terutama jika setelah pengecekan muncul blokir dari pihak ketiga yang menimbulkan kerugian dan ketidakpastian. Tanggung jawab BPN baru dapat ditentukan setelah sengketa memperoleh kepastian hukum.

Kata Kunci: Kepastian Hukum; Pengecekan Sertifikat; Pemblokiran.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan unsur penting bagi kehidupan manusia, mulai dari sumber pangan, tempat tinggal, hingga pengelolaan sumber daya. Ketergantungan ini menjadikannya bagian tak terpisahkan dari kehidupan, bahkan sering memicu konflik antarindividu maupun antarbangsa

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

karena perebutan wilayah dan kekayaan alam, sehingga persoalan pertanahan tidak hanya bersifat agraria tetapi juga memengaruhi stabilitas sosial dan politik.⁴

Pada sistem hukum agraria, setiap bidang tanah harus memiliki kepastian hukum terkait status, jenis hak, dan pemegangnya. Karena itu, seluruh tanah wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan (BPN), dengan sertifikat sebagai bukti resmi pendaftaran sekaligus penguasaan atau kepemilikan. Penerbitan sertifikat ini merupakan wujud pelaksanaan tujuan pendaftaran tanah oleh pemerintah.⁵

Agar kepemilikan tanah terlindungi, diperlukan kepastian hukum melalui peraturan tertulis yang jelas dan tegas. Mengingat peran penting tanah, sertipikat menjadi instrumen utama pencatat data yuridis dan fisik sekaligus bukti hak yang sah, kecuali dibatalkan melalui bukti lain dan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.⁶

Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan dengan Peraturan Pemerintah". Dengan adanya pendaftaran tanah ini, pemerintah berharap pemilik tanah memiliki kepastian hukum untuk mengurangi sengketa.⁷

BPN berwenang mengelola urusan pertanahan, termasuk menerbitkan dan membatalkan sertifikat tanah sebagai produk hukum berupa keputusan tata usaha negara, serta mengurus tata ruang sebagai bagian dari bidang pekerjaan umum.

Indonesia memiliki UUPA sebagai undang-undang pokok pertanahan yang telah berlaku lebih dari 55 tahun dan mengatur berbagai jenis hak atas tanah. Pasal 16 ayat (1) UUPA menyebutkan hak-hak atas tanah, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan, serta hak lain yang bersifat sementara sesuai peraturan lain. Hak milik merupakan hak terkuat dan terpenuh yang memberi kewenangan penuh kepada pemegangnya untuk memanfaatkan tanah. Hak ini hanya

⁴ "Hukum Tanah : Jaminan UU PA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah / G. Kartasapoetra ... [et al.] | Dinas Perpustakaan Dan Arsip Daerah DIY," accessed July 20, 2025, <https://balaiyanpus.jogjapro.go.id/opac/detail-opac?id=109300>.

⁵ Aliya Sandra Dewi, "MEKANISME PENDAFTARAN TANAH DAN KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIFIKAT KEPEMILIKAN TANAH," *Jurnal Surya Kencana Satu : Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan* 9, no. 1 (2018): 1, <https://doi.org/10.32493/jdmhkdmmhk.v9i1.1174>.

⁶ I. Made Citra Gada Kumara et al., "Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia," *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 3 (2021): 560–63, <https://doi.org/10.22225/jph.2.3.4013.560-563>.

⁷ Michelle Lien and Gunanegara Gunanegara, "Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Yang Tanahnya Diterbitkan Kembali Sertipikat Hak Milik Atas Nama Pihak Ketiga [Legal Protection Provided to Land Rights Holders with Certificates That Are Reissued in Third Party's Name]," *Notary Journal* 4, no. 1 (2024): 1, <https://doi.org/10.19166/nj.v4i1.7707>.

dapat dimiliki WNI, memiliki ikatan psikologis dengan pemiliknya, dan satu-satunya yang dapat diwakafkan.

Jenis hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) jo Pasal 53 UUPA. Meskipun hak atas tanah yang telah didaftarkan sah dan dapat dialihkan, konflik masih dapat muncul dalam proses pendaftaran atau peralihan. Untuk mencegah penyalahgunaan, dapat diajukan permohonan pemblokiran sertifikat tanah sebagai langkah administratif. Pemohon, baik perseorangan, badan hukum, maupun pengadilan, wajib menyertakan alasan jelas, dan pihak terkait akan memeriksa permohonan tersebut.

Hak atas tanah yang telah terdaftar memiliki kepastian hukum dan dapat dialihkan, namun sengketa masih sering terjadi. Untuk mencegah terjadinya perbuatan hukum atas tanah yang disengketakan, dapat diajukan permohonan pemblokiran sertifikat ke Kantor Pertanahan sebagai langkah administratif. Pemblokiran ini dapat dimohonkan oleh perorangan, badan hukum, maupun pengadilan, dengan mencantumkan alasan yang jelas dan bersedia menjalani pemeriksaan atas permohonan tersebut.

Setelah 30 hari tanpa perpanjangan melalui putusan atau penetapan pengadilan, blokir hapus demi hukum. Namun, sering kali sengketa belum selesai meski blokir berakhir. Oleh karena itu, penulis meneliti dasar hukum pemblokiran serta kedudukan pemegang hak atas tanah selama dan setelah pemblokiran, dengan studi pada Kantor Pertanahan Kota Malang sesuai Peraturan ATR/BPN No. 13 Tahun 2017.

Kementerian bertugas merumuskan, menetapkan, dan melaksanakan kebijakan di bidang tata ruang, pemetaan, pendaftaran dan penetapan hak atas tanah, penataan agraria, pengadaan serta pengembangan pertanahan, pengendalian dan penertiban tanah, hingga penyelesaian sengketa pertanahan, termasuk bimbingan teknis di daerah. BPN melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, khususnya penyusunan kebijakan, survei dan pemetaan, serta pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian berkelanjutan.

Untuk mendukung pengelolaan tanah, BPN RI mengembangkan Sistem Informasi Pertanahan (SIP) yang menyajikan data bidang tanah, sumber dayanya, serta perbaikan yang diawasi BPN.⁸

Meski sertifikat dan mekanisme pemblokiran bertujuan memberi kepastian hukum, dalam praktik sering timbul sengketa yang merugikan pembeli beritikad baik. Hal ini memunculkan pertanyaan tentang efektivitas pengecekan sertifikat dan tanggung jawab Kantor Pertanahan.

⁸ "SISTEM INFORMASI PERTANAHAN (SIP)," *THE LEGAL CO*, July 12, 2024, <https://thelegalco.com/sistem-informasi-pertanahan-sip/>.

Karena itu, selain tugas administratif, Kantor Pertanahan perlu mengambil langkah preventif agar kepastian hukum benar-benar terwujud.

Berdasarkan pemaparan tersebut, maka penting untuk mengkaji: 1) Apakah pengecekan sertifikat tanah melalui kantor pertanahan mampu memberikan kepastian hukum? 2) Apa akibat hukum dan tanggung jawab kantor pertanahan atas blokir yang dilakukan permintaan pihak ketiga setelah pengecekan sertifikat tanah? Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas pengecekan sertifikat dalam memberikan perlindungan hukum, serta mengkaji akibat hukum dan tanggung jawab Kantor Pertanahan dalam mengantisipasi kerugian bagi pihak-pihak yang beritikad baik, dengan menggunakan dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Mengacu pada referensi sumber hukum primer dan sekunder yang berhubungan dengan topik penelitian.

PEMBAHASAN

Pengecekan Sertifikat Tanah Melalui Kantor Pertanahan dalam Memberikan Kepastian Hukum

Penelitian ini mengangkat kasus di Kota Malang, di mana pembeli telah mengikuti seluruh prosedur, termasuk pengecekan sertifikat ke BPN yang menyatakan tanah bebas sengketa, dan melakukan pelunasan pembayaran. Namun, saat proses balik nama, sertifikat diblokir Polda sebagai barang bukti kasus pidana, menunjukkan benturan antara kepastian hukum administratif dari BPN dan kepastian hukum peradilan, sehingga pembeli dirugikan.

Pengecekan sertifikat bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pembeli dengan memastikan keaslian sertifikat dan keabsahan data yuridis, sekaligus menjamin tanah bebas dari beban hak, sengketa, atau masalah administratif. Hal ini sejalan dengan Pasal 19 UUPA yang menegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak, sehingga pembeli dapat yakin bahwa tanah yang dibeli benar-benar berada dalam penguasaan penjual yang sah dan siap untuk transaksi.⁹

Pada kerangka hukum administrasi pertanahan, kewenangan atas penguasaan tanah negara di Indonesia berada di tangan Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam praktik pelaksanaan pendaftaran tanah, Kepala BPN tidak bekerja sendiri, melainkan memerlukan dukungan dari pihak lain. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa

⁹ Amoury Adi Sudiro and Ananda Prawira Putra, "KEPASTIAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS PENDAFTARAN TANAH DAN HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH YANG TELAH DIDAFTARKAN," *Jurnal Magister Ilmu Hukum: Hukum Dan Kesejahteraan* 5, no. 1 (2023): 36–46, <https://doi.org/10.36722/jmih.v5i1.2370>.

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”¹⁰

Hukum dikatakan memenuhi asas kepastian hukum jika dirumuskan dan diundangkan secara tegas, jelas, rasional, dan sistematis sehingga tidak menimbulkan multitafsir atau konflik dengan norma lain, serta diterapkan secara konsisten tanpa dipengaruhi kepentingan subjektif. Kepastian dan keadilan bukan sekadar nilai etis, melainkan ciri esensial hukum, sementara hukum yang gagal menjamin keduanya kehilangan hakikatnya sebagai hukum.¹¹

Pendaftaran tanah Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 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.

Badan Pertanahan Nasional memiliki tanggung jawab dalam membantu Presiden menjalankan pengelolaan serta pengembangan administrasi pertanahan sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 beserta ketentuan hukum lainnya. Administrasi pertanahan mencakup kegiatan yang berkaitan dengan pengaturan, pemanfaatan, penguasaan, dan kepemilikan tanah, penetapan hak atas tanah, pelaksanaan pengukuran, hingga pendaftaran tanah, serta berbagai aspek lain yang berhubungan dengan pertanahan berdasarkan ketentuan dari Presiden.¹²

Kesesuaian antara hasil pengecekan sertifikat dan data dalam buku tanah wajib dipastikan oleh PPAT, mengingat peran PPAT sebagai pihak yang berwenang menyusun akta dan mengajukannya untuk pendaftaran. Sebagai mitra Kantor Pertanahan.

Kasus yang penulis ambil ini menunjukkan bahwa pengecekan sertifikat tidak selalu menjamin tanah bebas masalah hukum, prosedur yang ketat pun memiliki keterbatasan karena permohonan blokir atau gugatan pihak ketiga dapat muncul setelah pengecekan, sehingga

¹⁰ Felix Rocky Wibhawa and Anak Agung Istri Ari Atu Dewi, “Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik atas Tanah sebagai Alat Bukti Kepemilikan yang Sah,” *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan* 7, no. 01 (2022): 01.

¹¹ C. S. T. ; Christine S. T. Kansil; Engeline R. Palandeng; Robert J. Palandeng; KANSIL, *Kamus Istilah Aneka Hukum* (Jala Permata, 2009), Jakarta, [//perpustakaan.mahkamahagung.go.id/%2Fslims%2Fpusat%2Findex.php%3Fp%3Dshow_detail%26id%3D5733](http://perpustakaan.mahkamahagung.go.id/%2Fslims%2Fpusat%2Findex.php%3Fp%3Dshow_detail%26id%3D5733).

¹² Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Di Indonesia)* (Prestasi Pustakarya, 2004).

kepastian hukum hanya berlaku pada saat pemeriksaan dilakukan dan dapat berubah sewaktu-waktu.

Pengecekan sertifikat tanah sebaiknya dipandang sebagai mekanisme preventif awal, bukan langkah akhir. Untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli beritikad baik, perlu penguatan sistem administrasi pertanahan melalui integrasi data yang lebih cepat dan pemberitahuan blokir tepat waktu, serta prosedur pengajuan blokir yang hanya dapat dilakukan oleh pihak dengan hubungan hukum jelas sesuai Pasal 4 dan 5 Permen ATR/BPN No. 13/2017. Dengan demikian, perlindungan pembeli lebih optimal tanpa mengabaikan hak pihak ketiga yang sah.

Dengan pengecekan ini, pihak-pihak termasuk PPAT dapat memastikan keamanan pengalihan hak atas tanah. Prosedur yang tertib dan akurat mendukung asas kepastian hukum dalam pendaftaran tanah sesuai Pasal 19 ayat 1 UUPA, sehingga pengecekan sertifikat bukan sekadar formalitas administratif, melainkan bagian penting perlindungan hukum bagi semua pihak dalam transaksi pertanahan.

Akibat Hukum dan Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Atas Pemblokiran oleh Pihak Ketiga Pasca Pengecekan Sertifikat Tanah

Berkaitan dengan akibat hukum dari pemblokiran, yakni berdasarkan Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang berbunyi “Hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah”, secara garis besar diatur bahwa hak atas tanah yang diblokir tidak dapat dilakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Artinya, selama terdapat catatan blokir dalam buku tanah, segala bentuk perubahan data tidak bisa diproses. Meski demikian, dampak hukum dari blokir ini tidak bersifat tetap, karena pencatatan blokir sendiri merupakan tindakan administratif oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang berwenang untuk menetapkan *status quo* yakni pembekuan sementara terhadap segala perbuatan hukum atau kejadian hukum yang berkaitan dengan tanah tersebut.¹³

Menurut Soeroso, akibat hukum merupakan konsekuensi dari suatu perbuatan yang dilakukan dengan tujuan menghasilkan akibat tertentu sebagaimana diatur oleh hukum. Perbuatan tersebut disebut sebagai tindakan hukum. Maka, akibat hukum dapat dipahami

¹³ Andri Anata Lubis and Muhammad Ilham, “AKIBAT HUKUM PENCATATAN BLOKIR SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN OLEH KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG,” *Jurnal Notarius* 2, no. 2 (2023): 2, <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/notarius/article/view/17045>.

sebagai hasil yang timbul dari adanya suatu tindakan hukum, misal pembuatan wasiat atau pernyataan pengakhiran sewa. Adapun bentuk dari akibat hukum dapat meliputi:¹⁴

1. Timbulnya, bergantinya, atau berakhirnya; suatu kondisi hukum; misalnya ketika seseorang berusia 21 tahun, status hukumnya berubah dari belum cakap menjadi cakap bertindak menurut hukum. Sebaliknya, apabila seseorang berada dalam pengampunan, maka kecakapannya untuk melakukan perbuatan hukum dianggap hilang.
2. Suatu hubungan hukum timbul, berubah, atau berakhir ketika terdapat interaksi antara dua pihak atau lebih sebagai subjek hukum, di mana hak dan kewajiban yang dimiliki satu pihak saling berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lainnya; misalnya ketika A melakukan perjanjian jual beli dengan B, maka tercipta suatu hubungan hukum di antara keduanya. Setelah pembayaran dilunasi, hubungan hukum tersebut berakhir.
3. Adanya sanksi merupakan konsekuensi dari tindakan yang melanggar ketentuan hukum; misalnya seorang pencuri dijatuhi hukuman sebagai konsekuensi hukum atas tindakannya mengambil barang milik orang lain tanpa hak dan bertentangan dengan hukum.¹⁵

Aturan mengenai pemblokiran sertifikat dapat ditemukan dalam Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa kepala Kantor Pertanahan berwenang menolak pendaftaran peralihan atau pembebanan hak atas tanah yang sedang disengketakan di pengadilan, termasuk melalui permohonan blokir sertifikat, sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Pasal 126 dan 127 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Penulis mengambil salah satu kasus yang terjadi di Kota Malang, guna memberikan gambaran konkret mengenai akibat hukum dan tanggung jawab Kantor Pertanahan atas pemblokiran sertifikat tanah oleh pihak ketiga, yakni pemblokiran sertifikat ini dilakukan oleh Polda, yang memiliki tugas dan wewenang di wilayah provinsi di bawah naungan Kapolri.

Tanah dalam sertifikat kini menjadi objek sengketa akibat dugaan penipuan melibatkan pihak ketiga. Sertifikat telah diblokir untuk mencegah peralihan kepemilikan. Pihak ketiga, saudara kandung penjual, dipercaya oleh penyandang dana pembangunan hotel di Bali, namun

¹⁴ Soeroso, R, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).

¹⁵ Nafiatul Munawaroh M.H S. H., "Perbuatan Hukum, Bukan Perbuatan Hukum, dan Akibat Hukum | Klinik Hukumonline," January 26, 2024, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-perbuatan-hukum--bukan-perbuatan-hukum-dan-akibat-hukum-lt5ceb4f8ac3137/>.

dana tersebut disalahgunakan untuk membeli tanah di Malang, lalu sertifikatnya didaftarkan atas nama penjual.

Pada suatu transaksi jual beli tanah, setelah tercapai kesepakatan, proses dilakukan di hadapan Notaris/PPAT dan pemeriksaan awal ke BPN menunjukkan tanah berstatus bersih. Pembayaran pun selesai, namun saat dokumen diajukan untuk balik nama, ternyata tanah tersebut sudah diblokir.

Setelah penyelidikan, sertifikat terbukti menjadi barang bukti kasus penipuan oleh pihak ketiga, sehingga diblokir oleh Polda untuk mencegah peralihan kepemilikan. Permasalahan muncul akibat ketidaksesuaian informasi dalam administrasi pertanahan, karena pada saat pembuatan AJB, PPAT menyatakan objek tidak dalam sengketa. Berdasarkan informasi BPN, AJB antara penjual dan pembeli dapat dibuat, dan setelah semua persyaratan termasuk pembayaran pajak terpenuhi, akta dinyatakan sah secara hukum, ditandatangani kedua pihak, serta didaftarkan ke BPN.

Setelah sertifikat tanah terdaftar di BPN dan bukti pendaftarannya diterbitkan, beberapa minggu kemudian Kantor BPN memberitahukan kepada PPAT bahwa proses balik nama sertifikat atas nama pembeli tertunda karena adanya pemblokiran dari Polda.

Kasus ini menyoroti kelemahan sistem pengecekan dan pencatatan blokir di BPN, di mana sertifikat diblokir sebagai tindakan administratif meskipun pembayaran sah telah dilakukan di hadapan notaris. Akibatnya, pembeli yang beritikad baik dirugikan karena hak kepemilikan tidak bisa dilegalisasi, menimbulkan ketidakpastian hukum. Hal ini menunjukkan pentingnya tanggung jawab BPN dalam memverifikasi data, memastikan akurasi sistem blokir, meningkatkan koordinasi antar lembaga, dan mempercepat pemberitahuan blokir agar perlindungan serta kepastian hukum bagi pihak yang beritikad baik dapat terwujud.

Berdasarkan kasus pemblokiran sertifikat tanah, pembeli menjadi pihak yang paling dirugikan meskipun telah melakukan pengecekan ke BPN, menyelesaikan pembayaran, dan membuat akta jual beli yang sah secara formil. Akibat hukumnya antara lain:

1. Hilangnya kepastian hukum, karena proses balik nama terhenti sehingga status kepemilikan yuridis belum sempurna;
2. Kerugian finansial, yakni dana tertahan atau berisiko hilang, serta potensi biaya tambahan untuk menyelesaikan sengketa;
3. Ketidakmampuan menguasai dan memanfaatkan objek, sehingga pembeli tidak bisa sepenuhnya menggunakan tanah untuk bangunan atau agunan.

Berkaitan dengan tanggung jawab, terdapat dua teori tanggung jawab pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig:¹⁶

- a. Teori *Fautes Personnelles*, yang menyatakan bahwa kerugian pihak ketiga menjadi tanggung jawab langsung pejabat sebagai individu; dan
- b. Teori *Fautes de Services*, yang menyatakan bahwa kerugian pihak ketiga menjadi tanggung jawab instansi, karena beban tanggung jawab melekat pada jabatan yang diemban.¹⁷

Pada kasus ini, pemblokiran sertifikat oleh kepolisian muncul setelah akta jual beli dibuat dan sertifikat didaftarkan, menunjukkan bahwa permasalahan bukan disebabkan oleh pembeli atau notaris/PPAT, melainkan ketidaksesuaian informasi terkait status tanah yang semula dinyatakan bebas sengketa. Pembeli telah bertindak dengan itikad baik dan melunasi kewajibannya, namun pemblokiran baru terdeteksi setelah pendaftaran, sehingga kesalahan terkait administrasi dan sistem kerja BPN, bukan individu. Berdasarkan Teori *Fautes de Services*, kerugian materiil yang timbul menjadi tanggung jawab BPN sebagai institusi atas kekeliruan administratif yang menghambat proses balik nama sertifikat.

Mengingat kasus ini masih berjalan dan belum ada putusan final, besarnya tanggung jawab Kantor Pertanahan terhadap kerugian belum dapat dipastikan. Namun, secara prinsip, BPN tetap wajib menjalankan prosedur pertanahan sesuai aturan dan memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang beritikad baik, termasuk bagi pembeli, selama proses penyelesaian berlangsung.

Untuk mencegah masalah serupa, BPN perlu memiliki mekanisme yang dapat memastikan agar setiap perubahan status tanah, termasuk permohonan blokir, segera diperbarui dan diberitahukan kepada pihak berkepentingan, sehingga pembeli atau PPAT tidak bertindak berdasarkan data yang tidak akurat. Selain itu, prosedur pengajuan blokir harus diperketat dan hanya dapat dilakukan oleh pihak dengan hubungan hukum jelas sesuai Pasal 4 dan Pasal 5 Permen ATR/BPN Nomor 13 Tahun 2017, agar tidak disalahgunakan untuk menghambat transaksi yang sah dan merugikan pembeli beritikad baik.

KESIMPULAN

1. Pengecekan sertifikat tanah melalui Kantor Pertanahan tidak mampu memberikan kepastian hukum yang utuh dan final kepada pembeli yang beritikad baik. Kegagalan

¹⁶ Ida Ayu Wulan Rismayanthi, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa," in *Acta Comitatus*, vol. 1 (Journal:eArticle, Universitas Udayana, 2016), <https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i01.p07>.

¹⁷ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Grasindo, 2000).

sistem dalam mengintegrasikan data sengketa sejak awal menimbulkan kerugian dan ketidakpastian. Oleh karena itu, pengecekan sertifikat sebaiknya dipahami bukan sebagai jaminan akhir, melainkan sebagai langkah preventif yang dapat meminimalisir risiko sengketa. Kepastian hukum yang lebih menyeluruh hanya dapat terwujud apabila mekanisme pengecekan berjalan beriringan dengan proses hukum lain, seperti pemblokiran dan penyelesaian sengketa melalui pengadilan, sehingga perlindungan hukum dapat diberikan baik kepada pembeli maupun kepada pihak ketiga yang juga haknya perlu dilindungi.

2. Akibat hukum dari pemblokiran sertifikat tanah oleh pihak ketiga pasca pengecekan yakni hilangnya kepastian hukum, kerugian finansial, dan ketidakmampuan menguasai dan memanfaatkan objek. Seperti yang telah dijabarkan pada pembahasan sebelumnya, maka dalam situasi ini, tanggung jawab hukum Kantor Pertanahan lebih tepat dikaitkan dengan teori *fautes de services*, yaitu tanggung jawab yang melekat pada institusi akibat kesalahan administratif dalam pelaksanaan tugas. Karena kasus ini masih tertunda dan belum memperoleh putusan akhir, bentuk atau besarnya tanggung jawab Kantor Pertanahan belum dapat ditegaskan secara final. Tanggung jawab konkret BPN baru dapat ditentukan setelah sengketa ini memperoleh kepastian hukum dari proses yang berlangsung.

SARAN

1. BPN sebagai lembaga negara yang bertugas memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan seharusnya memiliki sistem pengecekan yang komprehensif dan *up-to-date*. Informasi yang tidak akurat pada saat pengecekan awal menunjukkan adanya kelalaian dalam menjalankan fungsi tersebut. BPN perlu memiliki prosedur standar yang jelas dan cepat untuk menangani kasus di mana pemblokiran muncul setelah transaksi atau pendaftaran dilakukan berdasarkan informasi BPN yang keliru. Ini termasuk mekanisme pemberitahuan, penanganan kerugian pembeli beritikad baik, dan koordinasi dengan pihak yang memblokir.
2. Masyarakat perlu memahami bahwa risiko selalu ada, terutama dalam transaksi seperti tanah. Penting untuk memastikan semua persyaratan dan jaminan dari penjual atau PPAT terpenuhi sebelum pembayaran penuh dilakukan, terutama jika ada indikasi masalah.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pemblokiran Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

Buku

Ali Achmad Chomzah. *Hukum Agraria (Pertanahan Di Indonesia)*. Prestasi Pustakarya, 2004.
“Hukum Tanah : Jaminan UU PA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah / G. Kartasapoetra ... [et al.] | Dinas Perpustakaan Dan Arsip Daerah DIY.” Accessed July 20, 2025.
<https://balaiyanpus.jogjapro.go.id/opac/detail-opac?id=109300>.

KANSIL, C. S. T. ; Christine S. T. Kansil; Engeline R. Palandeng; Robert J. Palandeng; *Kamus Istilah Aneka Hukum*. Jala Permata, 2009. Jakarta.
[//perpustakaan.mahkamahagung.go.id%2Fslims%2Fpusat%2Findex.php%3Fp%3Dshow_detail%26id%3D5733](http://perpustakaan.mahkamahagung.go.id%2Fslims%2Fpusat%2Findex.php%3Fp%3Dshow_detail%26id%3D5733).

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

Jurnal

Dewi, Aliya Sandra. “MEKANISME PENDAFTARAN TANAH DAN KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIFIKAT KEPEMILIKAN TANAH.” *Jurnal Surya Kencana Satu : Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan* 9, no. 1 (2018): 1.
<https://doi.org/10.32493/jdmhkdmmhk.v9i1.1174>.

Kumara, I. Made Citra Gada, I. Ketut Kasta Arya Wijaya, and Luh Putu Suryani. “Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia.” *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 3 (2021): 560–63.
<https://doi.org/10.22225/jph.2.3.4013.560-563>.

Lien, Michelle, and Gunanegara Gunanegara. “Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Yang Tanahnya Diterbitkan Kembali Sertipikat Hak Milik Atas Nama Pihak Ketiga [Legal Protection Provided to Land Rights Holders with Certificates That Are Reissued in Third Party’s Name].” *Notary Journal* 4, no. 1 (2024): 1.
<https://doi.org/10.19166/nj.v4i1.7707>.

Lubis, Andri Anata, and Muhammad Ilham. “AKIBAT HUKUM PENCATATAN BLOKIR SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN OLEH KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG.” *Jurnal Notarius* 2, no. 2 (2023): 2. <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/notarius/article/view/17045>.

M.H, Nafiatul Munawaroh, S. H. “Perbuatan Hukum, Bukan Perbuatan Hukum, dan Akibat Hukum | Klinik Hukumonline.” January 26, 2024.
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-perbuatan-hukum--bukan-perbuatan-hukum-dan-akibat-hukum-lt5ceb4f8ac3137/>.

Rismayanthi, Ida Ayu Wulan. “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa.” In *Acta Comitas*, vol. 1. Journal:eArticle, Universitas Udayana, 2016.
<https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i01.p07>.

Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Grasindo, 2000.

“SISTEM INFORMASI PERTANAHAN (SIP)” *THE LEGAL CO*, July 12, 2024.
<https://thelegalco.com/sistem-informasi-pertanahan-sip/>.

- Sudiro, Amoury Adi, and Ananda Prawira Putra. “KEPASTIAN HUKUM TERHADAP HAK ATAS PENDAFTARAN TANAH DAN HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH YANG TELAH DIDAFTARKAN.” *Jurnal Magister Ilmu Hukum: Hukum Dan Kesejahteraan* 5, no. 1 (2023): 36–46. <https://doi.org/10.36722/jmih.v5i1.2370>.
- Wibhawa, Felix Rocky, and Anak Agung Istri Ari Atu Dewi. “Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik atas Tanah sebagai Alat Bukti Kepemilikan yang Sah.” *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan* 7, no. 01 (2022): 01.