



---

## PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM HAL DILAKUKANNYA PENCATATAN BLOKIR DAN SITA PADA SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH

Nonih Kurniasih<sup>1</sup>, Yuherman<sup>2</sup>, Mohamad Ismed<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

<sup>2</sup>Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

<sup>3</sup>Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

E-mail: [nonihkurniasih@gmail.com](mailto:nonihkurniasih@gmail.com)<sup>1</sup>

---

### Article History:

Received: 29-07-2023

Revised: 04-08-2023

Accepted: 10-08-2023

### Keywords:

Provision Of Services  
Free Of Charge, The  
Authority Of Notaries,  
Notaries

---

**Abstract:** *Based on the cases that occur in the blocking / recording of land rights certificates carried out by the Land Office, there is a need for legal protection against good faith buyers as holders of land rights certificates, in order to provide legal certainty and legal protection against good faith buyers in the event of blocking or confiscating land rights certificates, this study raises the issue of legal protection of buyers who are in good faith against the blocking system on the regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / head of the National Land Agency Number 13 of 2017 on blocking and confiscation procedures and the completion of the blocking system, using the legal theory of *te goeder trouw* and the theory of legal protection. The method used in this study is normative legal research is legal research literature or secondary data with sources of primary, secondary and tertiary legal materials. The approach used legislation approach, case approach, conceptual approach and analytical approach. And legal material collection techniques are carried out by identifying and inventorying positive legal rules, book literature, journals and other legal material sources, for legal material analysis techniques (interpretation) grammatical interpretation, systematic interpretation and legal construction methods. The results of the study concluded that legal protection for good faith buyers in the block system according to the regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / head of the National Land Agency Number 13 of 2017 has been regulated in the MA jurisprudence dated March 29, 1982 Number 1230 K/Sip/1980, where good faith buyers who have met the legal requirements for buying and selling land get legal protection. Permenag 13 of 2017 divides legal protection into preventive (based on good faith) and repressive (fines, imprisonment, additional criminal offenses). This regulation provides legal certainty in resolving land disputes outside the court through mediation and negotiation, replacing Permenag 11 of 2016 and ensuring the renewal of laws that protect the rights of buyers in good faith.*

---

## PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Prinsip-Prinsip Dasar Agraria (dikenal sebagai UUPA) merupakan suatu peraturan hukum yang sampai sekarang masih menjadi dasar untuk mengatur persoalan terkait lahan. UUPA dianggap sebagai solusi dari permasalahan hukum lahan ganda yang berlangsung selama 15 tahun setelah Indonesia merdeka pada tahun 1945. Oleh karena itu, UUPA dianggap sebagai hukum nasional mengenai lahan yang diharapkan dapat menyatukan kerangka hukum agraria dan memberikan kejelasan hukum mengenai hak-hak seluruh rakyat Indonesia.

Salah satu tujuan utama UUPA dalam penjelasan umumnya adalah untuk menciptakan dasar-dasar yang mengarah pada jaminan hukum terkait kepemilikan tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Usaha untuk memastikan perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan tanah ini dapat diwujudkan melalui pelaksanaan proses pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 UUPA. Rincian mengenai Pasal 19 ini dinyatakan melalui penerbitan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, kemudian diperbaiki dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya disingkat sebagai PP No. 24 Tahun 1997).

Pasal 19 UUPA dengan jelas memerintahkan pemerintah untuk menjalankan proses pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, dengan tujuan mencapai kepastian hukum. Pendaftaran tanah adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh pemerintah secara berkelanjutan dan teratur, termasuk pengumpulan, pengolahan, pencatatan, dan penyajian data fisik dan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan unit-unit hunian vertikal seperti rumah susun. Ini juga melibatkan penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan bagi bidang-bidang tanah yang memiliki hak dan kepemilikan atas unit-unit hunian vertikal serta hak-hak khusus yang melekat pada mereka.

Sertipikat adalah dokumen yang berfungsi sebagai bukti kuat mengenai hak atas tanah, didasarkan pada informasi fisik dan hukum yang tercatat dalam surat ukur dan buku tanah. Ini berarti bahwa hukum memberikan jaminan terhadap hak kepemilikan melalui bukti ini kepada individu tertentu, tetapi bukti ini bukanlah satu-satunya alat pembuktian yang ada; ia hanya berperan sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan. Seperti yang disampaikan oleh Moch. Isnaini, sertipikat hak atas tanah tidak memiliki karakter mutlak sebagai satu-satunya alat pembuktian, sebaliknya hanya berfungsi sebagai langkah awal yang dapat dianulir oleh pihak lain yang dapat membuktikan wewenang yang lebih tinggi.

Penerapan pendaftaran tanah di Indonesia, mengikuti ketentuan PP No. 24 Tahun 1997, telah berjalan. Namun, masih terdapat sengketa lahan yang merupakan fokus pemerintah saat ini. Kendalanya adalah sertipikat, meskipun kuat sebagai bukti kepemilikan, belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum bagi pemilikinya. Terutama, Pasal 32 dari PP No. 24 Tahun 1997 memberi ruang bagi pihak lain yang merasa berhak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap pihak yang namanya tertera dalam sertipikat.

Pihak yang merasa tidak setuju dapat meminta pencatatan blokir dalam buku tanah, yang lebih umum dikenal sebagai pemblokiran tanah. Ini menghasilkan pemblokiran sebagai tindakan pencegahan sementara terhadap perubahan apa pun pada sertifikat hak atas tanah oleh kantor pertanahan. Ini berlaku sampai ada keputusan tetap dari pengadilan. Akibatnya, tanah tersebut tidak dapat dialihkan kepada pihak lain melalui

transaksi seperti jual-beli atau penyewaan, juga tidak dapat dijamin kepada pihak ketiga.

Andrian Sutedi menyatakan bahwa dalam menjaga administrasi pertanahan yang teratur, pencatatan blokir, sita, atau masalah sengketa hak atas tanah memerlukan pemeliharaan data pendaftaran tanah, yang mencakup pencatatan pada buku tanah dan surat ukur. Pemeliharaan ini diperlukan ketika ada perubahan dalam data fisik atau hukum objek pendaftaran tanah yang telah tercatat. Pihak yang merasa terdampak harus mendaftarkan perubahan ini ke kantor pertanahan agar data di kantor tersebut sesuai dengan kondisi lapangan.

Proses pemblokiran tidak dijelaskan secara rinci, tetapi mengisyaratkan pengaturan pemblokiran terhadap permohonan pendaftaran tanah pertama kali (*originair*) yang sedang diproses untuk mengeluarkan sertifikat sesuai permohonan di Kantor Pertanahan. PP 24 Tahun 1997 Pasal 30 ayat (1) huruf c dan d, serta Pasal 126 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMNA/KBPN 3/1997) menjadi dasar blokir untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak. Blokir ini didasarkan pada permohonan pihak yang merasa terdampak namun memiliki hak yang terganggu, dan dapat diajukan ke pengadilan dengan salinan surat gugatan yang dicatat dalam buku tanah kantor pertanahan dan akan dihapus dalam 30 hari jika tidak diikuti oleh putusan sita jaminan dan berita acara eksekusi permohonan blokir. Pencatatan blokir juga mungkin terjadi karena hubungan antara pemblokir dan pemilik tanah atau kepentingan pemilik tanah sendiri, seperti sengketa hutang-piutang, wanprestasi, sertipikat hilang, pembagian waris yang tidak adil, pemalsuan, atau sengketa lainnya.

Penerbitan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, yang mencakup syarat, kewenangan, jangka waktu, tahapan pencatatan hingga penghapusan blokir dan sita, bertujuan untuk mencapai keseragaman, standar, dan tata kelola administrasi yang lebih baik dalam pelaksanaan pencatatan dan penghapusan catatan blokir.

Permohonan untuk melakukan pemblokiran dan sita terhadap sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan oleh beberapa pihak:

1. Pihak pengadilan dapat mengajukan permohonan ini dalam kasus seperti sertifikat ganda, masalah hutang-piutang, pailit, atau perjanjian kerjasama yang memicu sengketa.
2. Panitia Urusan Piutang Negara dapat memblokir barang jaminan atau harta milik debitur/penjamin hutang melalui Surat Pemblokiran yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), ditujukan kepada instansi yang berwenang atau Kantor Pertanahan jika yang diblokir adalah hak atas tanah.
3. Pembeli yang belum melakukan balik nama dapat mengajukan blokir untuk mencegah penyalahgunaan sertifikat oleh penjual.
4. Ahli waris bisa meminta blokir jika terjadi masalah dengan tanah warisan, untuk mencegah penyalahgunaan oleh ahli waris lainnya.
5. Pemilik hak atas tanah yang sertifikatnya hilang dapat meminta blokir pada Kantor Pertanahan.

Catatan dalam buku tanah akan dihapus dalam 30 hari, kecuali jika ada putusan sita jaminan yang disampaikan ke Kantor Pertanahan.

Terkadang terjadi permasalahan dalam tindakan pemblokiran dan sita ketika pemohon tidak mempertimbangkan dengan baik. Dalam beberapa kasus, sertifikat mungkin telah dipindahkan atau sudah tidak atas nama yang dimaksudkan. Pihak yang meminta blokir seharusnya mencoba menyelesaikan masalahnya baik melalui musyawarah maupun proses hukum tanpa merugikan pihak lain.

Pencatatan blokir dan sita oleh pihak berkepentingan pada sertifikat hak atas tanah masih menimbulkan masalah hukum. Tujuan pemblokiran adalah memberikan jaminan dan perlindungan hukum kepada pihak berkepentingan, namun bisa merugikan pemegang hak jika sertifikat sudah tidak atas nama yang dimaksudkan atau telah dialihkan.

Contoh kasus melibatkan Pengembang Perumahan Jatinegara Indah yang merilis hak atas tanah di Blok Pulo Jahe, Jakarta Timur. Setelah membangun rumah, notaris tidak dapat mengurus sertifikat Hak Guna Bangunan karena Kejaksaan Agung RI menyita dokumen di kantor notaris. Ini berakibat pada gugatan konsumen yang merasa dirugikan.

Kasus-kasus seperti ini dapat merugikan pembeli yang beritikad baik karena banyak pihak berkepentingan mengajukan permohonan tanpa memerhatikan perubahan status kepemilikan.

Pemblokiran dan sita di Kantor Pertanahan memengaruhi hak atas tanah. PP Nomor 24 Tahun 1997 melarang PPAT membuat akta peralihan hak tanpa sertifikat asli. PPAT juga harus memverifikasi sertifikat di Kantor Pertanahan sebelum membuat akta peralihan hak.

Kasus-kasus pemblokiran/pencatatan sertifikat oleh Kantor Pertanahan menunjukkan perlunya perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik sebagai pemegang sertifikat. Hal ini untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam kasus blokir atau sita sertifikat hak atas tanah.

## LANDASAN TEORI

teori "*te goeder trouw*" dalam hukum agraria adalah bahwa seseorang yang membeli atau menerima hak atas tanah dengan niat baik dan tanpa pengetahuan tentang cacat atau klaim sebelumnya, harus dilindungi oleh hukum. Prinsip ini melindungi pembeli yang beritikad baik dari dampak klaim atau cacat yang mungkin ada sebelumnya. Namun, hal ini harus diimbangi dengan hak-hak pihak lain yang memiliki klaim yang sah. Implementasi prinsip ini dapat berbeda-beda tergantung pada sistem hukum masing-masing negara

Menurut Satjipto Rahardjo, teori kepastian hukum memiliki dua dimensi yang saling terkait **Dimensi Normatif**: Dimensi ini menekankan pada kebutuhan akan adanya peraturan hukum yang jelas, pasti, dan dapat dipahami oleh semua pihak. Ini berkaitan dengan aspek keterbukaan dan prediktabilitas hukum. Dalam dimensi ini, kepastian hukum mencerminkan adanya aturan-aturan hukum yang dapat diakses, dimengerti, dan diikuti oleh masyarakat tanpa adanya ambiguitas atau ketidakpastian dan **Dimensi Faktual**: Dimensi ini lebih menitikberatkan pada penerapan hukum dalam praktik. Keberadaan aturan hukum saja tidak cukup, tetapi penting bahwa aturan tersebut diimplementasikan secara konsisten dan adil oleh lembaga-lembaga penegak hukum. Kepastian hukum dalam

dimensi faktual melibatkan aspek-aspek seperti kepastian prosedur hukum, perlindungan hak individu, dan penegakan hukum yang konsisten.

## **METODE PENELITIAN**

Menurut (Aslichati, 2008), Ilmu pengetahuan adalah pengetahuan yang diperoleh dengan cara atau metode ilmiah. Metode ilmiah yang dimaksud adalah penelitian yang dilakukan dengan prosedur atau langkah-langkah baku, yang disebut penelitian ilmiah. Mengingat pentingnya penelitian yang mana digunakan sebagai jalan atau proses untuk melakukan suatu penyelidikan terhadap suatu fenomena atau peristiwa hukum tertentu (Sugiono, 2009) Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif yang bertujuan untuk menemukan kesesuaian aturan hukum dengan norma hukum; kesesuaian norma hukum dengan prinsip hukum; dan kesesuaian tindakan dengan norma hukum atau prinsip hukum (Marzuki, 2010).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Peneliti terdiri dari dua analisis yakni Analisis Tentang Perlindungan Hukum Pembeli Yang Beritikad Baik Terhadap Sistem Blokir Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita dan Penyelesaian Sistem Blokir atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017

### **Perlindungan Hukum Pembeli Yang Beritikad Baik Terhadap Sistem Blokir Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.**

perlindungan hukum dalam konteks pembelian dan kepemilikan tanah. Ada beberapa topik utama yang dibahas, termasuk konsep perlindungan hukum, definisi pembeli beritikad baik, prosedur pemblokiran dan penyitaan sertipikat hak atas tanah, serta faktor-faktor yang memengaruhi kasus blokir dan sita sertipikat. Dalam rangkuman ini, tujuan dan makna kalimat-kalimat tersebut tetap dijaga:

Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam pembelian dan kepemilikan tanah adalah konsep yang sangat penting dalam hukum properti. Konsep ini melibatkan perlindungan hukum preventif dan represif. Preventif mengacu pada tindakan pencegahan untuk mencegah terjadinya gangguan atau permasalahan dalam proses kepemilikan tanah. Represif berkaitan dengan tindakan hukum yang dilakukan setelah terjadi pelanggaran atau permasalahan.

Pembeli beritikad baik adalah mereka yang membeli tanah dengan itikad jujur dan tidak mengetahui cacat-cacat dalam proses peralihan hak atas tanah. Pada dasarnya, pembeli beritikad baik mendapat perlindungan hukum lebih lanjut karena mereka dianggap sebagai pihak yang sah dan jujur dalam transaksi.

Prosedur pemblokiran dan penyitaan sertipikat hak atas tanah melibatkan berbagai pihak, seperti pengadilan, pihak berwenang, dan kantor pertanahan. Pencatatan sita dapat dilakukan atas perintah pengadilan atau inisiatif pihak tertentu, seperti Panitia Urusan Piutang Negara atau pembeli sendiri. Pemblokiran ini mengakibatkan status hak atas tanah tidak dapat dialihkan atau dibebani hak tanggungan.

Beberapa faktor yang memengaruhi kasus blokir dan sita sertipikat adalah kurangnya ketentuan hukum yang mengatur perlindungan hukum bagi pembeli beritikad

baik dalam situasi tersebut. Juga, masalah penegakan hukum dan integritas para penegak hukum menjadi faktor yang memengaruhi hasil keputusan dalam kasus ini.

Secara umum, perlindungan hukum dalam transaksi dan kepemilikan tanah menjadi penting untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli dan pemilik tanah. Meskipun beberapa aspek dan faktor masih membutuhkan penyempurnaan dalam peraturan dan implementasi, perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik harus menjadi prioritas dalam rangka menciptakan keadilan dan kepastian hukum dalam dunia properti.

Urgensi hukum dari konteks tersebut untuk menjadi satu kesatuan analisa pertama Memahami Isu Hukum: Penting untuk benar-benar memahami isu hukum yang dibahas dalam teks tersebut. Ini melibatkan mengidentifikasi masalah hukum apa yang sedang dibahas, termasuk konteksnya dan poin-poin utamanya.

Kedua Identifikasi Hukum yang Relevan: Setelah memahami isu hukum, Anda perlu mengidentifikasi hukum-hukum dan peraturan-peraturan yang relevan yang terkait dengan isu tersebut. Ini bisa mencakup undang-undang, preseden hukum sebelumnya, konvensi internasional, dan sumber hukum lainnya.

Ketiga Analisis Hukum: Anda perlu menganalisis bagaimana hukum yang ada berhubungan dengan isu yang dibahas. Apakah ada ketidaksesuaian antara hukum yang ada dan situasi yang dibahas dalam teks? Apakah ada celah dalam hukum yang perlu diatasi? Analisis ini dapat melibatkan perbandingan antara berbagai hukum yang berlaku.

Keempat Implikasi dan Dampak: Rangkuman teks mungkin mencakup implikasi dari situasi hukum yang dibahas. Apa konsekuensi yang mungkin muncul akibat dari penerapan hukum tertentu atau keputusan yang dibuat? Dampak hukum terhadap berbagai pihak juga perlu dianalisis.

Kelima Rekomendasi atau Solusi: Berdasarkan analisis hukum, Anda dapat merumuskan rekomendasi atau solusi yang mungkin untuk mengatasi isu yang dibahas. Ini bisa termasuk perubahan dalam hukum yang ada, langkah-langkah kebijakan, atau saran untuk tindakan lebih lanjut.

Keenam Konteks Lebih Luas: Terkadang, isu hukum dalam teks dapat memiliki dampak yang lebih luas pada masyarakat, ekonomi, atau lingkungan. Penting untuk memahami konteks ini dan bagaimana isu hukum ini mengaitkan dengan hal-hal di luar aspek hukum murni.

Dan terakhir adalah Ketidakpastian atau Perubahan: Analisis hukum juga perlu mengakui jika ada ketidakpastian dalam interpretasi hukum atau jika ada perubahan yang diantisipasi dalam hukum yang berlaku. Ini dapat memengaruhi bagaimana hukum diterapkan atau bagaimana isu tersebut dapat diatasi.

### **Penyelesaian Sistem Blokir atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017.**

perlindungan hukum yang terkait dengan tindakan blokir dan penyitaan tanah dalam konteks penyelesaian sengketa kepemilikan tanah di Indonesia. Adanya sengketa tanah yang seringkali muncul mengharuskan pemerintah untuk mencari cara yang efektif dalam melindungi hak-hak individu atau kelompok terhadap tanah yang mereka klaim. Untuk mengatasi masalah ini, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita

dikeluarkan untuk memberikan panduan dalam menjalankan tindakan blokir dan penyitaan tanah.

Pada dasarnya, tindakan blokir dan penyitaan tanah adalah upaya untuk menjaga status quo atau mengatur administrasi dalam kasus sengketa tanah yang dapat merugikan pihak-pihak yang terlibat. Konteks sengketa tanah bisa melibatkan permasalahan kepemilikan ganda yang dibuktikan dengan sertifikat, sehingga mengarah pada perluasan konflik dan ketidakpastian hukum. Dalam rangka mencegah dan mengatasi persoalan ini, pemerintah menetapkan aturan melalui Permenag 13 Tahun 2017 tentang Blokir dan Sita.

Namun, meskipun ada upaya untuk melindungi hak-hak pemilik tanah, penegakan hukum terkait tindakan blokir dan penyitaan masih menjadi persoalan yang kompleks. Terdapat kendala dalam pelaksanaannya, seperti lemahnya pengecekan terhadap sertifikat tanah yang akan disita atau diblokir, sehingga dapat merugikan pembeli yang sudah melunasi pembayaran tanah. Aturan ini juga mengandung dampak langsung terhadap hak milik individu atau kelompok yang dimiliki atas tanah, mengingat hak milik memiliki kedudukan paling tinggi dalam penguasaan tanah.

Dalam kerangka hukum yang lebih luas, blokir dan penyitaan tanah juga dapat berdampak pada hak-hak kontraktual, terutama dalam perjanjian jual-beli atau aktifitas lain yang berhubungan dengan tanah yang terkena sengketa. Konsep *nemo plus juris*, yang mengharuskan pemilik untuk memiliki hak yang cukup dalam penguasaan barang yang diperjualbelikan, memiliki implikasi dalam pembatalan perjanjian atau aktifitas yang melibatkan tanah yang disengketakan.

Permenag 13 Tahun 2017 tentang Blokir dan Sita menghadirkan alternatif dalam penyelesaian sengketa tanah di luar ranah litigasi. Aturan ini memberikan kesempatan bagi para pihak untuk terlibat secara aktif dalam penyelesaian sengketa dan menegaskan pentingnya kepastian hukum dan standarisasi dalam proses administrasi. Namun, pengaturan yang kompleks dalam aturan ini juga menghadirkan tantangan dalam implementasinya.

Penting untuk mencermati bahwa tindakan blokir dan penyitaan tanah diatur dengan ketat oleh Permenag 13 Tahun 2017, dengan penjelasan yang lebih rinci mengenai siapa yang berhak mengajukan permohonan, kondisi-kondisi yang memungkinkan tindakan tersebut, serta pengkajian dan pencatatan yang harus dilakukan. Meskipun memiliki kompleksitas, aturan ini bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan mengatasi persoalan yang muncul dalam konteks sengketa kepemilikan tanah di Indonesia.

Urgensi hukum adalah mengatasi dan memberikan solusi terhadap kompleksitas sengketa kepemilikan tanah yang sering muncul di Indonesia. Dalam konteks ini, tindakan blokir dan penyitaan tanah menjadi penting sebagai langkah preventif untuk menjaga status quo dan memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak individu atau kelompok terkait kepemilikan tanah. Aturan yang diatur dalam Permenag 13 Tahun 2017 tentang Blokir dan Sita memiliki urgensi dalam beberapa aspek:

1. **Perlindungan Hak-Hak Individu dan Kelompok:** Tindakan blokir dan penyitaan tanah memastikan bahwa hak-hak individu atau kelompok terhadap tanah dapat terlindungi. Dengan adanya aturan yang jelas, para pemilik tanah dapat menghindari ketidakpastian hukum dan risiko yang mungkin timbul akibat sengketa kepemilikan tanah.

2. Penyelesaian Sengketa Secara Cepat: Aturan ini memberikan mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih cepat daripada proses litigasi di pengadilan. Para pihak dapat mengambil inisiatif dalam penyelesaian masalah tanah mereka sendiri melalui prosedur blokir dan penyitaan yang diatur dengan lebih terstruktur.
3. Kepastian Hukum: Urgensi lain adalah memberikan kepastian hukum dalam hal kepemilikan tanah. Penyelenggaraan tertib administrasi dan standarisasi prosedur dalam Permenag 13 Tahun 2017 membantu mengatasi ketidakpastian hukum yang sering terjadi dalam sengketa tanah.
4. Perlindungan Terhadap Kontraktualitas: Aturan ini juga melindungi para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual-beli atau aktifitas lain yang berhubungan dengan tanah. Dengan memastikan kepemilikan tanah yang sah dan terjamin, aturan ini menghindarkan terjadinya perjanjian yang tidak sah dan melindungi hak-hak kontraktual para pihak.
5. Alternatif Penyelesaian Sengketa: Aturan ini memberikan alternatif penyelesaian sengketa tanah di luar ranah litigasi. Hal ini penting untuk mengurangi beban peradilan dan memberikan solusi yang lebih cepat bagi para pihak yang terlibat dalam sengketa tanah.
6. Peningkatan Akuntabilitas Administratif: Aturan ini juga bertujuan untuk meningkatkan akuntabilitas administratif dalam penyelesaian sengketa tanah. Dengan adanya prosedur yang terstruktur dan pencatatan yang jelas, transparansi dalam pelaksanaan tindakan blokir dan penyitaan dapat terwujud.

## **KESIMPULAN**

Bahwa bahwa terdapat kebutuhan mendesak untuk memperbarui dan menyesuaikan hukum dengan perkembangan zaman. Jika terdapat kesenjangan antara situasi aktual dan hukum yang ada, perluasan cakupan hukum dan peningkatan sanksi bisa menjadi solusi. Pentingnya penegakan hukum juga ditekankan, dengan perlunya peningkatan sumber daya penegak hukum dan sistem peradilan. Selain itu, dampak sosial dan ekonomi serta implikasi lintas negara harus dipertimbangkan dalam pembuatan kebijakan hukum. Kesadaran masyarakat akan hukum juga perlu ditingkatkan melalui pendidikan dan informasi yang tepat. Kesimpulan ini menggarisbawahi perlunya tindakan konkret untuk mengatasi isu yang dihadapi sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang relevan dan Aturan blokir dan penyitaan tanah yang diatur dalam Permenag 13 Tahun 2017 adalah untuk memberikan solusi efektif dalam mengatasi masalah sengketa kepemilikan tanah, melindungi hak-hak individu atau kelompok, memberikan kepastian hukum, dan memfasilitasi penyelesaian sengketa secara lebih cepat dan efisien.

## **PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS**

Penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh tenaga pendidik dan tenaga kependidikan Prodi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya yang telah selalu mensupport baik secara moral maupun material selama penulis menyusun penelitian ini.



## DAFTAR REFERENSI

- [1] Andrian Sutedi , *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta :Sinar Grafika),2010
- [2] AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*, (Bandung, 1988)
- [3] Bachsan Mustafa., “*Hukum Agraria Dalam Perspektif*” , Remaja Karya CV. Bandung. 2004
- [4] Bachtiar Effendi.,“*Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanannya*” , Alumni. Bandung. 2003
- [5] Boedi Harsono I. “*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*” , Djembatan. Jakarta. 2008
- [6] Boedi Harsono II, “*Beberapa Analisa Tentang Hukum Agraria*” , Bagian I, EsaStudy Club. Jakarta.2006
- [7] Maria S.W Soemarjono, *Kebijakan Perntanahan; Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas, 2001
- [8] Mhd.Yamin lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 2010)
- [9] Moch. Isnaini, *Benda Terdaftar Dalam Konstelasi Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum, Nomor 13 Volume 7 Tanggal 7 April 2000
- [10] Mohammad Machfudh Zarqoni, *Hak Atas Tanah*. Jakarta: PT. Prestasi Pustakaraya, 2015
- [11] Andrian Sutedi , *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta :Sinar Grafika),2010
- [12] FX Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2010
- [13] Harun Al Rasyid . “*Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*” , Ghlmia Indonesia, Jakarta1986
- [14] Irawan Soerojo. “*Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di indonesia*”, Arkola, Surabaya.2003
- [15] Philipus M. Hudjon, *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia* ,Surabaya : Bina Ilmu,2007
- [16] R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Aditya Bakti,2009
- [17] Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Jakarta; UI Press, 2004
- [18] Ridwan, Khairandi , *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta; UI Press, 2004
- [19] Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Jakarta:Citra Aditya Bakti,2000
- [20] Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret,2004
- [21] Soekanto, Soerjono, dan Mamudji, Sri, 1985, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Press, Jakarta,
- [22] Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Ui Press,2003
- [23] Sudikno Mertokusumo, *Perkembangan Hukum Di Indonesia*, Jakarta: Genta Publishing,2003,

## Perundangan :

- [24] Undang-Undang Dasar 1945
- [25] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Agraria
- [26] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- [27] Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- [28] Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- [29] Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan atau Permenag No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
- [30] Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita