

PEMBLOKIRAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PURWAKARTA

Agnes Putri Larasati  ORCID Link:

Faculty of Law, Universitas Negeri Semarang

Email: inesputri2019@students.unnes.ac.id

Rofi Wahanisa

Faculty of Law, Universitas Negeri Semarang

Email: rofiwahanisa@mail.unnes.ac.id

Abstrak

Penelitian ini meneliti dan menganalisis pemblokiran sertipikat hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta. Pemblokiran ini diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian yuridis empiris, dengan data yang diperoleh dari sumber primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan meliputi studi kepustakaan, wawancara, dan dokumentasi. Fokus utama penelitian ini adalah alasan pemblokiran, yaitu untuk mencegah debitur melaksanakan tindakan yang



Hak Cipta © Penulis. Karya ini dilisensikan di bawah Lisensi Internasional Creative Commons Attribution- ShareAlike 4.0 . Seluruh tulisan yang dimuat di jurnal ini merupakan pandangan pribadi penulis dan tidak mewakili pandangan jurnal ini dan institusi afiliasi penulis.

dapat merugikan kreditur selama proses penyelesaian utang. Dengan pemblokiran sertifikat tanah, Kantor Pertanahan memastikan bahwa tanah tersebut tidak dapat dialihkan atau dibebani hak baru tanpa penyelesaian utang yang sesuai, sehingga melindungi hak kreditur. Dampak hukum dari pemblokiran ini adalah pemegang sertifikat tidak dapat melakukan transaksi apa pun terkait tanah tersebut, termasuk menjual, mengalihkan, atau membebani tanah dengan hak baru tanpa persetujuan kreditur, guna memastikan bahwa kreditur memiliki jaminan yang kuat hingga kewajiban utang terpenuhi.

KATA KUNCI

Pemblokiran, Sertipikat Hak Milik Atas Tanah, Hak Tanggungan

Pendahuluan

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia, digunakan untuk berbagai keperluan seperti bercocok tanam, beternak, dan sebagai tempat tinggal. Namun, dengan pentingnya peran tanah tersebut, konflik atau sengketa terkait tanah terkadang tidak bisa dihindari. Tindakan hukum ini tidak hanya berkaitan dengan objek tanah itu sendiri, tetapi juga dengan sertifikat tanah sebagai alas hak dari objek tersebut. Sertipikat tanah merupakan hasil dari kegiatan pendaftaran tanah.¹

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), negara memiliki wewenang untuk mengatur berbagai jenis hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh individu maupun badan hukum. Pencatatan blokir

¹ Istiana, Istiana, Nanik Sutarni, and Burham Pranawa. "Pelaksanaan Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017." *Jurnal Bedah Hukum* 6, no. 1 (2022): 33-43. <https://doi.org/10.36596/jbh.v6i1.767>

atas sertifikat tanah dilakukan terhadap hak atas tanah, tindakan hukum, atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa/konflik pertanahan yang melibatkan satu pemohon pada satu objek tanah yang sama, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat 1 dan 2 huruf b Permen ATR/BPN tentang tata cara blokir dan sita. Untuk mengajukan permohonan pemblokiran, harus ada hubungan hukum antara pemohon dan hak atas tanah tersebut, sehingga tidak sembarang pihak dapat mengajukannya. Selain itu, surat-surat yang tidak jelas asal-usulnya, atau sering disebut surat kaleng, tidak diperkenankan karena syarat adanya hubungan hukum bersifat imperatif atau wajib.²

Untuk melindungi kepentingan individu atau badan hukum yang memiliki hak atas tanah yang sedang dalam sengketa, Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta melakukan pemblokiran. Tindakan pencatatan blokir ini dijelaskan dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita (Permen ATR/BPN). Dalam peraturan tersebut, pencatatan blokir merupakan langkah administratif yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang berwenang untuk menetapkan *status quo* (pembekuan sementara) terhadap hak atas tanah yang terkait dengan tindakan atau peristiwa hukum.

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah No. 4 Tahun 1996, hak tanggungan (HT) sebagai lembaga jaminan hak atas tanah memiliki beberapa ciri utama, yakni memberikan kedudukan yang

² Kurniasih, Nonih, Yuherman Yuherman, and Mohamad Ismed. "PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM HAL DILAKUKANNYA PENCATATAN BLOKIR DAN SITA PADA SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH." *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, no. 9 (2023): 3566-3575. <https://doi.org/10.55681/sentri>

diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*), sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 Ayat (1) UUHT. Hak tanggungan ini juga selalu mengikuti objek yang dijaminakan di tangan siapa pun objek tersebut berada (*droit de suite*), sesuai dengan Pasal 7 UUHT, serta memastikan eksekusinya mudah dan pasti.³

Hak Tanggungan merupakan jaminan atas tanah yang digunakan untuk melunasi piutang tertentu, memberikan prioritas kepada kreditor tertentu di atas kreditor lainnya. Jika debitor gagal memenuhi kewajibannya (*wanprestasi*), kreditor yang memegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan prioritas yang lebih tinggi daripada kreditor lainnya. Berdasarkan Pasal 7 UUHT, Hak Tanggungan tetap melekat pada tanah tersebut, tidak tergantung siapa pemiliknya. Ini memberikan jaminan khusus kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan, sehingga meskipun tanah tersebut telah berpindah tangan kepada pihak lain, kreditor tetap dapat mengeksekusi haknya jika debitor tidak memenuhi kewajibannya.⁴

Salah satu kasus yang menyebabkan adanya pengajuan permohonan pencatatan pemblokiran hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan di Kantor Pertanahan Purwakarta yaitu permohonan pemblokiran atas nama (VR) yang mengajukan obyek/sertipikat yang dimohonkan blokir berjumlah 15 (lima belas) sertipikat (SHM), akibat putusan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada

³ Yuslim, Yuslim, Iswandi Iswandi, and Azmi Fendi. "Pelaksanaan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) Pada Sertipikat Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Dalam Memberikan Kepastian Hukum." *UNES Law Review* 5, no. 4 (2023): 4228-4246. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4.733>

⁴ Bowo, Dedi Ari, Maryono Maryono, and Dhody AR Widjajaatmadja. "Kepastian Hukum terhadap Sertipikat Hak Tanggungan Terkait Akibat Hukum Atas Kepemilikan Hak Atas Tanahnya Dibatalkan oleh Putusan Pengadilan." *Jurnal Multidisiplin Indonesia* 2, no. 2 (2023): 418-425. <https://doi.org/10.58344/jmi.v2i2.161>

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 440/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.PSt tanggal 23 Februari 2022.

Berdasarkan informasi dari narasumber yaitu (VR). alasan dilakukannya pemblokiran karena pada mulanya terdapat putus hubungan kerja dengan para serikat pekerja akibat Perusahaan Tutup (*lock out*) di PT.CAG, sehingga untuk melindungi hak para kreditur dalam menerima pembayaran dari hasil penjualan harta pemohon blokir telah menyusun daftar asset/harta pailit yang kemudian telah disetujui oleh hakim pengawas dalam kepailitan. Pemohon blokir mengajukan pemblokiran atas tanah dan bangunan yang tercatat.

Berdasarkan keterangan dari hasil pengkajian dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta terhadap kasus yang terkait tidak dapat menyetujui dilaksanakannya pencatatan blokir dan tidak dapat dilaksanakan dikarenakan terdapat hak tanggungan yang masih di proses, dan bisa bertentangan dengan hak-hak para kreditur yang dilindungi. Pemblokiran dilakukan ketika ada pelanggaran atau ketidakpatuhan terhadap suatu perjanjian atau hukum. Namun, jika ada hak tanggungan yang masih di proses dan ada perdebatan tentang validitas atau legalitasnya, hal itu dapat mempersulit pemblokiran. Berdasarkan pemaparan latar belakang diatas, fokus permasalahan dalam penelitian ini yaitu : alasan pemblokiran sertipikat hak milik atas tanah jika dibebani hak tanggungan dan akibat hukum dari pemblokiran sertipikat hak milik atas tanah jika dibebani hak tanggungan.

Penelitian ini dilaksanakan mengacu pada beberapa penelitian terdahulu sebagai bahan rujukan dan bahan pertimbangan dalam penulisan dan memperhatikan originalitas dalam penulisan ini. Berikut adalah penelitian terdahulu antara lain sebagai berikut:

- a) Jurnal oleh Sayid Fahmi Tahun 2020 dengan judul Kajian Yuridis Pemblokiran Sertipikat Hak Milik Nomor

2003/Kelurahan Bedahan Yang Dibebani Hak Tanggungan. Penelitian yang diuraikan dalam jurnal tersebut membahas faktor-faktor yang dapat menyebabkan pemblokiran sertipikat hak milik atas tanah. Selain itu, jurnal ini juga mengkaji dampak hukum dari pemblokiran Sertipikat Hak Milik Nomor 2003 di Kelurahan Bedahan, yang saat ini digunakan sebagai jaminan utang.

- b) Jurnal oleh Syuryani, S.H.,M.H Tahun 2021 Pagaruyuang Law Journal dengan judul Pemblokiran Sertipikat Yang Mengalami Sengketa Untuk Tertib Administrasi Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman. Penelitian dalam jurnal tersebut mengkaji pelaksanaan pemblokiran sertipikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota yang didasarkan pada Permen ATR/BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita. Selain itu, jurnal ini juga membahas dampak hukum yang timbul akibat pemblokiran sertipikat tanah.
- c) Skripsi oleh Besse Ayu Ashariani dari Universitas Muslim Indonesia Tahun 2022 dengan judul Tinjauan Hukum Terhadap Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah Pada Kantor BPN. Penelitian dalam skripsi tersebut membahas prosedur pemblokiran sertipikat hak atas tanah yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita. Dampak hukum dari pemblokiran ini adalah bahwa sertipikat hak atas tanah tidak dapat dilakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah di kantor BPN, dan sementara itu, pemilik sertipikat tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanahnya. Hal ini disebabkan PPAT, sebagai pejabat pembuat akta, tidak dapat menjalankan tugasnya jika tanah tersebut

tidak disertai sertifikat asli atau jika objek tanah tersebut sedang diblokir.

- d) Skripsi oleh Azmi Maulani dari Universitas Islam Sultan Agung Tahun 2023 dengan judul Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Terhadap Pemblokiran Sertipikat Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal. Penelitian dalam skripsi tersebut membahas prosedur pemblokiran sertipikat hak atas tanah yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita. Akibat hukum dari pemblokiran ini adalah bahwa sertipikat hak atas tanah tidak dapat dilakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah di kantor BPN, dan sementara itu, pemilik sertipikat tidak dapat mengalihkan hak atas tanahnya. Hal ini disebabkan karena PPAT, sebagai pejabat pembuat akta, tidak dapat menjalankan tugasnya jika sertipikat asli tanah tersebut tidak ditunjukkan atau jika objek tanah tersebut sedang diblokir.
- e) Skripsi oleh Aldhi Azkarizaldo dari Universitas Bung Hatta Tahun 2023 dengan judul Akibat Hukum Pemblokiran Sertipikat Hak Milik Yang Telah Dibebani Hak Tanggungan Di Kantor Pertanahan Kota Padang. Penelitian dalam skripsi tersebut membahas alasan pemblokiran hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, serta dampak hukumnya terhadap sertipikat hak milik atas tanah yang dikenakan hak tanggungan. Selain itu, penelitian ini juga mengulas proses pembebasan atau pencoretan blokir di Kantor Pertanahan Kota Padang.

Berbeda dengan penelitian ini, pertama peneliti membahas mengenai alasan pemblokiran hak milik atas tanah yang dibebani

hak tanggungan. Pembahasan kedua yaitu tentang akibat hukum terhadap pemblokiran sertipikat hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan pada Kantor Pertanahan Purwakarta. Dengan memperhatikan kedua aspek ini secara komprehensif, penelitian ini akan memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang proses pemblokiran sertipikat hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan di Kantor Pertanahan Purwakarta. Selain itu, hal ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi yang signifikan dalam mengidentifikasi dan memberikan solusi yang relevan dalam konteks praktik hukum pertanahan di daerah Kabupaten Purwakarta.

Metode

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Pendekatan ini melibatkan penelitian yang dilakukan dengan mempelajari masyarakat sebagai pelaksana, sambil menekankan kajian pada aspek hukum dalam penerapan atau pelaksanaannya. Pendekatan ini juga melibatkan wawancara sebagai data pendukung. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris yang didasarkan pada data primer (hasil penelitian lapangan) dan data sekunder. Pendekatan yuridis empiris ini digunakan sebagai acuan untuk menganalisis aspek hukum yang berlaku saat ini, khususnya terkait pemblokiran sertipikat hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu metode yang diterapkan untuk meneliti kondisi objek dalam lingkungan alaminya, dengan peneliti sebagai instrumen utama. Data dikumpulkan melalui triangulasi, dan umumnya berupa data kualitatif. Analisis data dilakukan secara induktif atau kualitatif, dengan tujuan untuk memahami makna, mengidentifikasi keunikan, mengkonstruksi fenomena, serta menemukan hipotesis.⁵

⁵ Yusriani, Yusriani. "Metodologi penelitian kualitatif." (2022).

Hasil dan Diskusi

1. Alasan Pemblokiran Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang Dibebani Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta

Alasan pemblokiran Sertipikat Hak Milik atas Tanah yang dibebani hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta dalam kasus ini berakar dari upaya hukum untuk melindungi hak kreditur. Kasus ini menunjukkan pentingnya tindakan pemblokiran dalam menjaga hak-hak kreditur, terutama ketika tanah tersebut dijadikan jaminan utang yang belum diselesaikan oleh debitur. (VR) , sebagai kuasa hukum dari kreditur, mengajukan permohonan pemblokiran untuk mencegah debitur melakukan transaksi atas tanah yang dibebani hak tanggungan.⁶ Permohonan ini diajukan karena adanya kekhawatiran bahwa debitur mungkin akan mengalihkan atau membebani tanah dengan hak baru yang dapat merugikan kreditur. Pemblokiran ini dimaksudkan untuk menjaga aset agar tetap berada di bawah kendali hukum sampai utang piutang diselesaikan. Alasan utama dilakukan pemblokiran sertipikat hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan adalah untuk melindungi hak kreditur yang memegang hak tanggungan tersebut. Ketika tanah dijadikan jaminan untuk suatu utang, kreditur memiliki kepentingan untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak dialihkan atau dibebani dengan hak lain tanpa sepengetahuannya. Pemblokiran memastikan bahwa sertipikat tanah tidak dapat digunakan untuk transaksi lain yang dapat mengancam posisi kreditur, sehingga kreditur memiliki kepastian

⁶ Syuryani, Syuryani. "Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Mengalami Sengketa Untuk Tertib Administrasi Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman." *Pagaruyuang Law Journal* 6, no. 2 (2023): 268-280. <https://doi.org/10.31869/plj.voio.4086>

bahwa jika debitur gagal melunasi utangnya, tanah tersebut masih tersedia sebagai jaminan untuk pelunasan.⁷

Hak tanggungan memberikan kreditur hak prioritas atas aset yang dijadikan jaminan. Ini berarti bahwa tanah yang dibebani hak tanggungan tidak dapat dialihkan atau dijadikan jaminan baru tanpa persetujuan kreditur. Dalam kasus ini, keberadaan hak tanggungan mengharuskan Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta untuk berhati-hati dalam menindaklanjuti permohonan pemblokiran. Tujuannya adalah untuk melindungi hak kreditur yang memiliki kepentingan sah atas tanah tersebut. Proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) memberikan perlindungan hukum bagi kreditur selama debitur berupaya merestrukturisasi utangnya. Putusan Pengadilan Niaga Nomor 440/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst memerintahkan pemblokiran sertifikat tanah untuk mencegah debitur melakukan tindakan yang dapat merugikan kreditur selama proses PKPU berlangsung. Ini menunjukkan bagaimana hukum digunakan untuk menjaga kepentingan kreditur dalam situasi utang piutang yang kompleks.

Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa semua tindakan administratif yang diambil, termasuk pemblokiran sertifikat tanah, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Ketika menerima permohonan pemblokiran, Kantor Pertanahan harus mempertimbangkan hak tanggungan yang ada dan memastikan bahwa tindakan tersebut tidak melanggar hak-hak kreditur. Ini adalah bagian dari upaya menjaga integritas sistem pertanahan dan memberikan perlindungan hukum yang adil bagi semua pihak yang berkepentingan. Keberadaan hak

⁷ Adinegoro, Kurnia Rheza Randy. "Tantangan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 2 (2023): 130-143. <https://doi.org/10.19184/jik.v4i2.41314>

tanggungan yang sah dan tercatat memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi kreditur. Hak ini memastikan bahwa kreditur memiliki klaim prioritas atas tanah tersebut sampai kewajiban debitur terpenuhi.

Pemblokiran sertipikat tanah merupakan upaya hukum untuk memastikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Dengan memblokir sertipikat tanah, Kantor Pertanahan memberikan jaminan bahwa tidak akan ada transaksi atau aktivitas yang berkaitan dengan tanah tersebut tanpa sepengetahuan dan persetujuan pihak yang berhak.⁸ Ini memberikan kepastian hukum bagi kreditur, debitur, dan pihak ketiga yang mungkin memiliki kepentingan atas tanah tersebut. Bagi debitur, pemblokiran sertipikat tanah adalah pengingat bahwa mereka harus memenuhi kewajibannya kepada kreditur sebelum melakukan transaksi lain yang berkaitan dengan tanah tersebut. Ini mendorong debitur untuk menyelesaikan utang piutang dengan cara yang sesuai dengan ketentuan hukum. Pemblokiran juga melindungi debitur dari potensi sengketa di masa depan, karena memastikan bahwa semua pihak yang berkepentingan memahami status tanah dan hak-hak yang melekat padanya.

Dalam konteks pemblokiran sertipikat tanah, kepastian hukum berarti bahwa semua pihak yang terlibat memahami hak dan kewajiban mereka serta prosedur yang harus diikuti. Dengan menerapkan pemblokiran sesuai dengan ketentuan hukum, Kantor Pertanahan memastikan bahwa hak-hak kreditur dilindungi dan bahwa tidak ada tindakan yang dilakukan tanpa dasar hukum yang jelas. Kasus ini menunjukkan pentingnya keseimbangan antara hak dan kewajiban semua pihak yang terlibat.⁹ Pemblokiran sertipikat tanah menjaga hak

⁸ Syuryani, Syuryani, and Nessa Fajriyana Farda. "Pemblokiran Sertipikat Tanah Dikantor Pertanahan Kabupaten Lima Puluh Kota Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita." *Menara Ilmu: Jurnal Penelitian dan Kajian Ilmiah* 15, no. 2 (2021). <https://doi.org/10.31869/mi.v15i2.2951>

⁹ Yozi, Ardian. "PEMBLOKIRAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG MENGALAMI SENGKETA UNTUK TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN PADA KANTOR

kreditur yang memiliki hak tanggungan, sambil memastikan bahwa debitur tetap memiliki kesempatan untuk menyelesaikan kewajibannya. Ini adalah contoh bagaimana hukum berfungsi untuk menjaga keseimbangan dan keadilan dalam transaksi tanah.

Pemblokiran sertifikat tanah dan keberadaan hak tanggungan memiliki implikasi penting bagi sistem pertanahan di Indonesia. Tindakan ini menunjukkan bagaimana hukum diterapkan untuk menjaga kepastian dan integritas sistem pertanahan. Dengan memastikan bahwa semua transaksi dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum, Kantor Pertanahan membantu menjaga stabilitas dan kepercayaan dalam sistem pertanahan. Perlindungan hukum yang efektif berarti bahwa semua pihak yang terlibat mendapatkan perlindungan yang adil dan sesuai dengan ketentuan hukum.¹⁰ Dalam kasus ini, pemblokiran sertifikat tanah memberikan perlindungan bagi kreditur, memastikan bahwa hak mereka atas jaminan tetap terlindungi. Ini juga memberikan kepastian hukum bagi debitur dan pihak ketiga, memastikan bahwa semua transaksi dilakukan secara transparan dan adil.

Putusan Pengadilan Niaga menunjukkan peran penting pengadilan dalam menjaga kepastian hukum dan melindungi hak-hak kreditur. Dengan memerintahkan pemblokiran sertifikat tanah, pengadilan memastikan bahwa hak kreditur tetap terlindungi selama proses PKPU berlangsung. Ini adalah contoh bagaimana pengadilan berfungsi untuk menerapkan hukum dan menjaga keadilan dalam situasi yang kompleks. Kasus pemblokiran sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta

PERTANAHAN KABUPATEN PADANG PARIAMAN." PhD diss., Universitas Andalas, 2022.

¹⁰ Aziza, Lisna Aprilia. "PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTIPIKAT ATAS TANAH TERHADAP PEMBLOKIRAN SERTIPIKAT OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG BARAT DIHUBUNGKAN DENGAN PERMEN AGRARIA/KEPALA BPN RI NOMOR 13 TAHUN 2017 TENTANG TATA CARA BLOKIR DAN SITA." *MAHUPAS: Mahasiswa Hukum Unpas* 3, no. 01 (2023).

menunjukkan pentingnya perlindungan hukum dan kepastian hukum dalam transaksi tanah. Dengan mempertimbangkan hak tanggungan dan menerapkan pemblokiran sesuai dengan ketentuan hukum, Kantor Pertanahan dapat memberikan perlindungan yang adil bagi semua pihak yang terlibat. Ini adalah langkah penting dalam menjaga integritas sistem pertanahan dan memastikan bahwa setiap tindakan dilakukan sesuai dengan prinsip kepastian hukum.

Proses pengkajian dan pencatatan harus diselesaikan dalam waktu maksimal 3 (tiga) hari kerja setelah permohonan diterima secara lengkap. Langkah ini harus segera dilakukan untuk mencegah pihak ketiga mengajukan permohonan peralihan hak sebelum blokir disetujui. Setelah blokir dicatat pada buku tanah, tidak ada perubahan apapun yang dapat dilakukan terhadap hak atas tanah tersebut karena nomor hak tanah tersebut sudah diblokir.¹¹

Pencatatan blokir dapat dilakukan secara manual maupun elektronik. Pencatatan ini dilakukan oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, dan dicatat pada buku tanah serta surat ukur terkait. Pencatatan blokir harus mencakup informasi minimal mengenai waktu (jam, menit, dan detik) serta tanggal pencatatan, subyek yang mengajukan permohonan, dan alasan permohonan blokir tersebut. Pencatatan blokir ini dicantumkan dalam buku tanah pada kolom yang disediakan untuk pencatatan pendaftaran peralihan hak, pembebanan, dan pencatatan lainnya; sementara pada surat ukur, pencatatan dilakukan pada lembar gambar surat ukur yang masih tersedia.¹² Jika tidak ada ruang kosong pada surat ukur untuk mencatat blokir, maka pencatatan dilakukan pada lembar terpisah yang kemudian

¹¹ Nst, Erizka Fitrawadi. "Pelaksanaan Pencatatan Blokir Hak Atas Tanah Pada Buku Tanah Oleh Bukan Pemegang Hak Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pasaman Barat." *Unes law review* 3, no. 4 (2021): 418-427. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v3i4.204>

¹² Ulfa, Jazillatul, and Fitika Andraini. "Perlindungan Hukum dan Kedudukan Pemegang Hak Terhadap Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah oleh Kantor Pertanahan." *Dinamika Hukum* 21, no. 2 (2020): 19-28. <https://doi.org/10.35315/dh.v25i2.8328>

ditempelkan pada surat ukur tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita. Pencatatan blokir tersebut harus disahkan dengan tanda tangan pejabat yang melakukan pencatatan dan cap dari kantor pertanahan. Setelah pencatatan blokir disahkan, kepala kantor pertanahan atau pejabat yang bertanggung jawab di bidang hubungan hukum keagrariaan akan memberitahukan secara tertulis melalui surat resmi kepada pemohon blokir dan/atau pihak-pihak terkait.

2. Akibat Hukum Pemblokiran Sertipikat Hak Milik Atas tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan

Akibat hukum pemblokiran Sertipikat Hak Milik atas Tanah yang dibebani hak tanggungan memiliki dampak signifikan bagi semua pihak yang terlibat, terutama pemegang sertipikat dan pemohon blokir. Dalam kasus ini, permohonan pemblokiran diajukan oleh (VR). Dampak hukum dari pemblokiran ini perlu dianalisis secara mendalam dari sudut pandang berbagai pihak¹³. Bagi pemegang sertipikat yang tanahnya dibebani hak tanggungan, pemblokiran sertipikat membawa konsekuensi serius. Salah satu dampaknya adalah pemegang sertipikat tidak dapat melakukan transaksi apapun terkait tanah tersebut, termasuk menjual, mengalihkan, atau membebani tanah dengan hak baru tanpa persetujuan kreditur. Ini bertujuan untuk memastikan bahwa kreditur memiliki jaminan yang kuat atas tanah tersebut hingga kewajiban utang terpenuhi.

Pemblokiran sertipikat juga berarti bahwa pemegang sertipikat harus menghadapi pembatasan atas hak kepemilikan mereka. Hak untuk mengelola dan memanfaatkan tanah menjadi terbatas karena adanya pembatasan legal yang diberlakukan oleh Kantor Pertanahan.

¹³ Sari, Retno. "AKIBAT HUKUM PEMBLOKIRAN SERTIPIKAT TANAH DI KOTA PADANG." PhD diss., Universitas Andalas, 2022.

Pembatasan ini akan tetap berlaku hingga hak tanggungan diselesaikan dan pemblokiran dicabut secara resmi.¹⁴

Dari sudut pandang pemohon blokir, pemblokiran memberikan jaminan bahwa hak mereka sebagai kreditur dilindungi secara hukum. Dengan memblokir sertipikat, pemohon memastikan bahwa tanah yang dijadikan jaminan tidak akan dialihkan atau dibebani dengan hak baru yang dapat mengurangi nilai jaminan atau merugikan kepentingan mereka. Ini memberikan kepastian bahwa kreditur memiliki klaim prioritas atas aset tersebut.

Pemblokiran juga memberikan kekuatan negosiasi kepada pemohon blokir dalam proses penyelesaian utang. Dengan tanah yang diblokir, kreditur memiliki hutang (*leverage*) lebih dalam menegosiasikan penyelesaian utang dengan debitur. Ini membantu memastikan bahwa kreditur dapat memaksimalkan pemulihan utangnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Bagi pihak ketiga yang berencana melakukan transaksi dengan tanah tersebut, pemblokiran memberikan kepastian hukum bahwa tanah sedang dalam proses hukum dan tidak dapat dialihkan atau dibebani hak baru tanpa penyelesaian masalah yang ada. Ini membantu menghindari potensi sengketa di masa depan dan memastikan bahwa semua transaksi dilakukan secara transparan dan sesuai dengan ketentuan hukum.

Pemblokiran juga memiliki dampak terhadap proses administratif di Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan harus memastikan bahwa semua tindakan yang diambil sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Ini termasuk memverifikasi keabsahan permohonan pemblokiran dan memastikan bahwa hak-hak kreditur dan

¹⁴ In, Naila Huurin, and Fauzul Aliwarman. "Implementasi Blokir Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah di Kantor BPN Kota Surabaya." *Simposium Hukum Indonesia* 1, no. 1 (2019): 306-314.

debitur dilindungi. Proses ini melibatkan verifikasi dokumen dan komunikasi dengan semua pihak yang terlibat.¹⁵

Dari sisi hukum, pemblokiran sertipikat tanah menunjukkan bagaimana hukum digunakan untuk menjaga kepentingan semua pihak yang terlibat. Ini adalah alat yang penting untuk memastikan bahwa hak-hak kreditur terlindungi dan bahwa tidak ada tindakan yang dilakukan tanpa dasar hukum yang jelas. Dengan menerapkan pemblokiran sesuai dengan ketentuan hukum, Kantor Pertanahan dapat memberikan perlindungan yang adil bagi semua pihak yang berkepentingan. Selain itu, pemblokiran juga dapat mendorong penyelesaian utang dengan lebih cepat. Dengan adanya pembatasan yang diberlakukan, debitur mungkin lebih termotivasi untuk menyelesaikan kewajibannya kepada kreditur. Ini membantu mempercepat proses penyelesaian utang dan meminimalkan potensi sengketa di masa depan.

Pemblokiran juga dapat memiliki dampak finansial bagi debitur. Dengan tanah yang diblokir, debitur mungkin menghadapi kesulitan dalam mengakses kredit tambahan atau melakukan transaksi yang dapat membantu menyelesaikan kewajibannya. Ini bisa menjadi tantangan bagi debitur dalam mengelola keuangannya, tetapi juga berfungsi sebagai insentif untuk menyelesaikan utangnya dengan cepat.¹⁶

Pemblokiran juga menggarisbawahi pentingnya perlindungan hukum dalam transaksi tanah. Dengan adanya pemblokiran, semua

¹⁵ Kurniasih, Nonih, Yuherman Yuherman, and Mohamad Ismed. "PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM HAL DILAKUKANNYA PENCATATAN BLOKIR DAN SITA PADA SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH." *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, no. 9 (2023): 3566-3575.
<https://doi.org/10.55681/sentri.v2i9.1501>

¹⁶ Pattikraton, Muhammad Aditya, and Ana Silviana. "Pencatatan Sita Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung." *Wajah Hukum* 7, no. 2 (2023): 297-301.

pihak yang terlibat dapat merasa yakin bahwa hak mereka dilindungi dan bahwa setiap tindakan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum. Ini membantu menjaga stabilitas dan kepercayaan dalam sistem pertanahan.

- a) Tidak dapat melakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Apabila sertipikat tanah berada dalam status blokir, pemilik sertipikat tidak dapat melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Menurut Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah proses penyesuaian data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat sesuai dengan perubahan yang terjadi. Pemegang hak tanah wajib melaporkan setiap perubahan data fisik atau yuridis kepada Kantor Pertanahan. Perubahan data fisik mencakup pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang tanah yang telah terdaftar, sedangkan perubahan data yuridis meliputi pembebanan atau pemindahan hak, yang juga harus dilaporkan ke Kantor BPN.

- b) Hak atas tanah diblokir tidak dapat dilakukan peralihan

Akibat hukum kedua ketika sertipikat hak atas tanah berada dalam status blokir adalah bahwa pemilik sertipikat tidak dapat melakukan peralihan hak. Peralihan hak atas tanah merupakan bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diubah dengan PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 37 mengatur bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, atau bentuk pemindahan hak lainnya (kecuali lelang) harus dilakukan di hadapan PPAT yang membuat akta peralihan tersebut.

Sertipikat tanah, sebagai hasil pendaftaran, berfungsi sebagai bukti hak yang mencakup salinan buku tanah serta surat ukur yang memuat data yuridis dan fisik bidang tanah. Sertipikat ini berfungsi sebagai alat bukti yang kuat, dengan asumsi bahwa data fisik dan yuridis yang tercantum dianggap benar selama tidak ada bukti yang menyatakan sebaliknya. Pihak yang merasa dirugikan oleh penerbitan sertipikat hak atas tanah dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Oleh karena itu, pihak yang merasa dirugikan bisa meminta pemblokiran sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat.

Sengketa hukum sering kali dimulai dari pengaduan pihak (baik individu maupun badan hukum) yang mengajukan keberatan atau tuntutan terkait status tanah, prioritas, atau kepemilikan, dengan tujuan memperoleh penyelesaian administrasi sesuai peraturan yang berlaku. Pemblokiran sertipikat biasanya dilakukan saat pejabat PPAT akan membuat akta peralihan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, atau akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan. Sebelum pembuatan dan penandatanganan akta, PPAT harus memastikan bahwa sertipikat tanah berada dalam status blokir. Jika PPAT tetap membuat akta peralihan untuk tanah yang sedang diblokir, akta tersebut bisa dianggap batal demi hukum, sesuai dengan Pasal 39 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa objek perbuatan hukum tersebut sedang dalam sengketa mengenai data fisik atau yuridisnya.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah penulis uraikan sebelumnya, dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pemblokiran Sertipikat Hak Milik atas Tanah yang dibebani hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta berdasarkan kasus yang diajukan oleh (VR) menunjukkan pentingnya upaya hukum untuk melindungi kepentingan kreditur dan memastikan kepastian hukum dalam transaksi tanah. Alasan utama pemblokiran adalah untuk mencegah debitur melakukan transaksi atau tindakan apapun yang dapat merugikan kreditur selama proses penyelesaian utang berlangsung. Dengan memblokir sertipikat tanah, Kantor Pertanahan memberikan jaminan bahwa tanah tersebut tidak dapat dialihkan atau dibebani hak baru tanpa penyelesaian utang yang sesuai, yang melindungi hak kreditur dan memastikan bahwa kepentingan mereka tetap terjaga.
2. Akibat hukum pemblokiran sertipikat hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan antara lain :

- 1) Tidak dapat melakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Apabila sertipikat tanah berada dalam status blokir, maka pemilik sertipikat tidak dapat melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah, menurut Pasal 1 angka 12 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah proses penyesuaian data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi. Pemegang hak tanah diwajibkan untuk melaporkan perubahan data fisik atau yuridis kepada Kantor Pertanahan. Perubahan data fisik mencakup pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang tanah yang telah

terdaftar, sementara perubahan data yuridis meliputi pembebanan atau pemindahan hak, yang juga harus dilaporkan ke Kantor BPN.

2) Hak atas tanah diblokir tidak dapat dilakukan peralihan

Akibat hukum kedua ketika sertifikat hak atas tanah berada dalam status blokir adalah pemilik sertifikat tidak dapat melakukan peralihan hak. Peralihan hak atas tanah merupakan bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang telah diperbarui dengan PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 37 mengatur bahwa peralihan hak atas tanah, seperti melalui jual beli, tukar menukar, hibah, atau pemasukan ke dalam perusahaan, serta bentuk pemindahan hak lainnya (kecuali lelang), harus dilakukan di hadapan PPAT yang akan membuat akta peralihan tersebut.

Adapun saran dari penulis yaitu :

1. Bagi Instansi Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta

1) Peningkatan Koordinasi Antar Lembaga

Untuk mempercepat dan meningkatkan efisiensi proses pemblokiran sertifikat, perlu adanya peningkatan koordinasi antar lembaga seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), perbankan, dan lembaga keuangan lainnya. Pembentukan tim khusus, rapat koordinasi rutin, penyusunan SOP yang seragam, dan pengembangan sistem informasi terintegrasi dapat membantu mencapai tujuan ini.

2. Bagi Pihak Pemohon Blokir

1) Verifikasi Status Hak Tanggungan

Sebelum mengajukan pemblokiran sertifikat, pastikan untuk memverifikasi status hak tanggungan yang ada pada sertifikat tersebut. Periksa dengan seksama dokumen-

dokumen yang terkait, seperti perjanjian kredit atau akta hak tanggungan, untuk memastikan bahwa hak tanggungan tersebut sah dan valid. Verifikasi ini penting untuk memastikan bahwa permohonan pemblokiran sertifikat didasarkan pada informasi yang akurat dan bahwa hak tanggungan yang ada sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini akan membantu menghindari potensi masalah atau sengketa di kemudian hari terkait status hak tanggungan.

2) Ajukan Permohonan Secara Resmi

Untuk mengajukan pemblokiran sertifikat secara resmi, ikuti prosedur yang berlaku di lembaga pertanahan atau instansi terkait. Sertakan semua dokumen yang diperlukan, seperti salinan sertifikat, bukti hak tanggungan, dan alasan pemblokiran yang jelas. Pastikan juga untuk menyampaikan permohonan dengan alasan yang valid, seperti perlunya melindungi hak-hak kreditur atau menjaga kepentingan hukum lainnya. Permohonan yang disertai dengan dokumen lengkap dan alasan yang jelas akan mempercepat proses pemblokiran dan mengurangi kemungkinan penolakan.

3) Komunikasi dengan Pihak Terkait

Menjalin komunikasi yang baik dengan pihak-pihak terkait, seperti kreditur, debitur, dan lembaga pertanahan. Diskusikan alasan pemblokiran dan pastikan semua pihak memahami situasi dan kepentingan masing-masing. Dalam beberapa kasus, penyelesaian melalui negosiasi atau mediasi dapat membantu mengatasi permasalahan yang ada sebelum pemblokiran sertifikat diterapkan. Komunikasi yang efektif dapat mempermudah proses administrasi dan memastikan bahwa semua langkah yang diambil sesuai

dengan kepentingan semua pihak.

3. Bagi Masyarakat

Masyarakat harus memahami alasan dan akibat hukum di balik pemblokiran sertifikat hak milik atas tanah. Pemblokiran sertifikat yang dibebani hak tanggungan membatasi kemampuan pemilik properti untuk melakukan transaksi seperti menjual atau mengalihkan hak atas properti hingga hak tanggungan diselesaikan. Akibatnya, meskipun pemilik tetap memiliki hak kepemilikan, mereka tidak dapat memanfaatkan atau mentransfer properti selama sertifikat diblokir, yang bisa mempengaruhi nilai dan kegunaan properti. Selain itu, pemblokiran dapat menyebabkan potensi sengketa hukum antara pemilik, kreditur, dan pihak ketiga jika tidak diatur dengan jelas. Oleh karena itu, penting untuk memahami implikasi hukum ini, menyelesaikan kewajiban terkait hak tanggungan, dan jika perlu, mendapatkan bantuan hukum untuk melindungi hak dan kepentingan pemilik sertifikat dan menghindari konflik.

Referensi

- Ardian. "PEMBLOKIRAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG MENGALAMI SENGKETA UNTUK TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PADANG PARIAMAN." PhD diss., Universitas Andalas, 2022.
- Adinegoro, Kurnia Rheza Randy. "Tantangan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 2 (2023): 130-143. <https://doi.org/10.19184/jik.v4i2.41314>
- Ali, Zainuddin. *Metode penelitian hukum*. Sinar Grafika, 2021.
- Bowo, Dedi Ari, Maryono Maryono, and Dhody AR Widjajaatmadja. "Kepastian Hukum terhadap Sertipikat Hak Tanggungan Terkait

Akibat Hukum Atas Kepemilikan Hak Atas Tanahnya Dibatalkan oleh Putusan Pengadilan." *Jurnal Multidisiplin Indonesia* 2, no. 2 (2023): 418-425.

<https://doi.org/10.58344/jmi.v2i2.161>

Gunadi, Sheane, and Sri Untari Indah Artati. "TINJAUAN YURIDIS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN SECARA ELEKTRONIK DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI." *Reformasi Hukum Trisakti* 3, no. 1 (2021): 55-65.

<https://doi.org/10.25105/refor.v3i1.13247>

<https://doi.org/10.55681/sentri.v2i9.1501>

Istiana, Istiana, Nanik Sutarni, and Burham Pranawa. "Pelaksanaan Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017." *Jurnal Bedah Hukum* 6, no. 1 (2022): 33-43. <https://doi.org/10.36596/jbh.v6i1.767>

Kurniasih, Nonih, Yuherman Yuherman, and Mohamad Ismed. "PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM HAL DILAKUKANNYA PENCATATAN BLOKIR DAN SITA PADA SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH." *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, no. 9 (2023): 3566-3575.

<https://doi.org/10.55681/sentri>

Kurniasih, Nonih, Yuherman Yuherman, and Mohamad Ismed. "PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM HAL DILAKUKANNYA PENCATATAN BLOKIR DAN SITA PADA SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH." *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, no. 9 (2023): 3566-3575.

Pattikraton, Muhammad Aditya, and Ana Silviana. "Pencatatan Sita Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung." *Wajah Hukum* 7, no. 2 (2023): 297-301.

Sari, Retno. "AKIBAT HUKUM PEMBLOKIRAN SERTIPIKAT TANAH DI KOTA PADANG." PhD diss., Universitas Andalas, 2022.

Susanti, Dyah Ochtorina, M. Sh, and S. H. A'an Efendi. *Penelitian Hukum: Legal Research*. Sinar Grafika, 2022.

Syuryani, Syuryani. "Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Mengalami Sengketa Untuk Tertib Administrasi Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman." *Pagaruyuang Law Journal* 6, no. 2 (2023): 268-280. <https://doi.org/10.31869/plj.voio.4086>

Ulfa, Jazillatul, and Fitika Andraini. "Perlindungan Hukum dan Kedudukan Pemegang Hak Terhadap Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah oleh Kantor Pertanahan." *Dinamika Hukum* 21, no. 2 (2020): 19-28. <https://doi.org/10.35315/dh.v25i2.8328>

Yuslim, Iswandi Iswandi, and Azmi Fendi. "Pelaksanaan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) Pada Sertipikat Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Dalam Memberikan Kepastian Hukum." *UNES Law Review* 5, no. 4 (2023): 4228-4246. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4.733>

Peraturan Perundang-Undangan

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda- benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pelayanan Hak Tanggungan

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus

Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita (Permen ATR/BPN No.13 Tahun 2017).

DECLARATION OF CONFLICTING INTERESTS

The authors state that there is no conflict of interest in the publication of this article.

FUNDING INFORMATION

None

ACKNOWLEDGMENT

None

HISTORY OF ARTICLE

Submitted : April 20, 2024

Revised : August 17, 2024

Accepted : October 25, 2024

Published : November 15, 2024