



SIMPOSIUM HUKUM INDONESIA

Volume 1 Nomor 1 Tahun 2019

ISSN (Cetak) : 2686 - 150X, ISSN (Online) : 2686 - 3553

Dipublikasikan oleh Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura dan dapat diakses secara online pada <http://journal.trunojoyo.ac.id/shi>

IMPLEMENTASI BLOKIR SERTIPIKAT KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI KANTOR BPN KOTA SURABAYA

Naila Huurin In, Fauzul Aliwarman

Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

e-mail : fauzula.ih@upnjatim.ac.id

Article Info

Received : 14 Juli 2019
Accepted : 25 Juli 2019
Published : 10 November 2019

Abstrak

Blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah diselenggarakan oleh BPN guna memberikan perlindungan hak atas tanah dengan membekukan hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah dimohonkan oleh pemohon kepada BPN II Surabaya disebabkan oleh beberapa faktor sesuai dengan kepentingan pemohon tersebut. Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris dengan teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memecahkan rumusan masalah yaitu dokumen-dokumen resmi, Peraturan Perundang-Undangan, literatur-literatur atau buku-buku resmi, kuesioner dan wawancara. Analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer maupun sekunder. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui implementasi blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah di BPN II Surabaya dan mengetahui upaya hukum bagi pihak yang dirugikan akibat blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa implementasi blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah di BPN II Surabaya sendiri telah dilaksanakan sesuai tahapan prosedur yang ada dan berdasarkan beberapa peraturan yang mengatur tentang blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah, akan tetapi dalam pelaksanaannya masih ditemui adanya kekurangan serta pelanggaran baik dari pihak BPN II Surabaya maupun dari pihak masyarakat pemohon blokir sertipikat.

Kata Kunci : Blokir, Sertipikat.

Abstract

The blockage of land freehold title is regulated by National Land Affairs Agency or so-called BPN in Indonesia to give protection of land freehold by freezing it temporarily against legal actions and events. This can be requested by the applicants directly to National Land Affairs Agency (BPN) depend on several factors in accordance with the applicants' interests. Empirical research method is used in this study to solve the main issue, in which the data are collected from several sources, including official documents related to the issue, the Constitutions, supporting literatures, as well as questionnaires and interviews. The writer applied qualitative approach which focuses on both primary and secondary data for the data analysis. The purpose of this study were to uncover the implementation of the land freehold title's blockage at National Land Affairs Agency (BPN) II Surabaya, and to find out whether there will be legal attempts offered for those who are possibly harmed by this policy. Based on this research, it can be concluded that the implementation of land freehold title's blockage at National Land Affairs Agency (BPN) II Surabaya itself has been carried out according to the existing procedure stages and it has been processed through proper regulations which govern the policy regarding land freehold title's blockage. However, in its implementation, there were shortcomings and violations found which came from both National Land Affairs Agency (BPN) II and the applicants themselves.

Key words: *Land Freehold Title's Blockage*

PENDAHULUAN

Sejak zaman dahulu tanah telah menjadi sumber permasalahan bagi manusia. Keberadaan tanah yang jumlahnya tetap (terbatas) mengakibatkan perebutan terhadap hak atas tanah yang dapat memicu terjadinya sengketa tanah yang berkepanjangan, bahkan pemilik tanah rela berkorban apa saja untuk mempertahankan tanah yang dimilikinya.

Undang-Undang Dasar 1945 Negara Kesatuan Republik Indonesia (selanjutnya disingkat UUD 1945) telah memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga Negara tersebut untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik atas tanah. Oleh karena itu kepemilikan, penguasaan, dan pengoperan tanah memerlukan pengakuan dari negara, masyarakat, maupun lingkungan sosial. Selain itu perlu dibuktikan pula dengan alat bukti yang dikeluarkan oleh pejabat berwenang yang ditunjuk oleh negara. Alat bukti yang dimaksud adalah Sertipikat.

Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24 Tahun 1997) menyatakan bahwa:

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat PP No. 20 Tahun 2015), Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga

Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. BPN memiliki fungsi, kedudukan, dan tugasnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, salah satunya adalah menerbitkan sertifikat sebagai bukti hak kepemilikan atas tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) telah mengakui sertipikat sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas tanah, akan tetapi sertipikat belum menjamin kepastian hukum pemiliknya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat secara keperdataan ke Pengadilan Umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disingkat PTUN).

Pihak yang merasa kepentingan hak atas tanahnya terganggu dapat mengajukan blokir sertipikat ke Kantor Pertanahan setempat dalam rangka perlindungan kepentingan hak atas tanah tersebut. Ketentuan tentang blokir sertipikat hak atas tanah diatur dalam Pasal 126 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat Permen ATR/KBPN No. 3 Tahun 1997). Pada tahun 2017 Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita (selanjutnya disingkat Permen Agraria/KBPN No. 13 Tahun 2017). Setelah menimbang bahwa tata cara blokir sertipikat hak atas tanah masih tersebar di

beberapa ketentuan, belum lengkap, tidak seragam dan terdapat pengaturan yang sudah tidak sesuai dengan tuntutan dan dinamika perkembangan masyarakat, sehingga perlu disusun dalam peraturan tersendiri.

Selama pelaksanaan blokir sertifikat kepemilikan hak atas tanah, ditemukan fakta yang terjadi di lapangan menyatakan adanya blokir sertipikat hak atas tanah yang dilakukan secara tidak sesuai dengan ketentuan tata cara blokir yang ada. Selain itu juga dijumpai beberapa kendala-kendala dalam pelaksanaan blokir sertipikat hak atas tanah dari sisi masyarakat maupun dari sisi BPN sendiri sebagai pelaksana blokir sertipikat hak atas tanah. Hal ini jelas menimbulkan permasalahan baru yang dapat merugikan kepentingan masyarakat dalam lingkup pertanahan, seperti beberapa permasalahan yang terjadi di beberapa daerah.

Contoh permasalahan pertama, adanya keluhan pemohon blokir sertipikat hak milik tanpa calo dipersulit oleh BPN II Surabaya. Dimana seorang pemohon bernama Tony S menguasai kepada saudaranya Jhon Saragih untuk membantu pengurusan blokir sertipikat, Jhon Saragih yang langsung turun dalam pengurusan tersebut sempat beberapa kali mondar-mandir ke Kantor BPN II Surabaya. Pertama kali melakukan permohonan blokir, ia harus membeli satu map yang berisikan satu lembar surat permohonan seharga Rp15.000, dibelakang map terdapat persyaratan yang harus disertakan. Setelah melengkapi persyaratan tersebut Jhon Saragih mendatangi loket penerimaan laporan, setelah map diperiksa oleh petugas loket ternyata terdapat persyaratan yang kurang yaitu salinan sertipikat terkait permohonan blokir. Akhirnya ia pun segera melengkapi kekurangannya dan

kembali ke BPN II Surabaya hari itu juga, setelah kembali ke loket penerimaan laporan ternyata petugas loket mengatakan bahwa permohonan blokir sertipikat yang diajukan tidak dapat diproses pada hari itu, dan Jhon Sarigih diminta datang 1-2 hari kemudian dengan dalih harus memeriksa buku tanah sesuai dengan nomor sertipikatnya. Keesokan harinya Jhon Sarigih mendatangi BPN II Surabaya, ternyata masih belum bisa diproses dan pihak BPN II Surabaya malah menunjukkan selebar kertas yang berisikan Pasal 6 Permen Agraria/KBPN No. 13 Tahun 2017, Jhon Sarigih menganggap bahwa syarat-syarat yang diberikan lebih rumit dan tidak konsisten pada hari sebelumnya, begitu juga sikap yang ditunjukkan oknum pegawai BPN II Surabaya tersebut dinilai tidak menunjukkan sebagai pelayan publik yang baik.¹

Contoh permasalahan kedua, pemblokiran sertipikat hak atas tanah milik PT Kymco Lippo Motor Indonesia (KLMI) yang diajukan oleh para pemegang saham perusahaan tersebut melalui kuasa hukumnya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Serikat pekerja PT KMLI mendesak agar Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi segera menghapus blokir terhadap sertifikat tanah tersebut karena permohonan blokir para pemegang saham PT KMLI dianggap tidak beralasan. Bahkan hakim pengawas kepailitan PT KMLI telah mengeluarkan penetapan No. 25/PAILIT/2010/PN.NIAGA.JKT.PST tanggal 13 Oktober 2011 untuk mencabut blokir tersebut. Berdasarkan Pasal 31 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan KPPU menyatakan bahwa tidak ada putusan pengadilan lainnya yang berhak menghalangi pemberesan harta pailit. Apalagi pemblokiran sertifikat tanah yang

¹<https://www.liputanindonesia.co.id/pemohon-blokir-shm-tanpa-calo-dipersulit-bpn-II->

surabaya.html/amp diakses pada hari Rabu tanggal 16 Januari 2019 pukul 16:45

merupakan asset PT KMLI tersebut tidak disertai dengan dokumen lengkap seperti, tidak ada perintah dari pengadilan, tidak ada bukti kepemilikan asli, karena terhitung sejak tanggal 26 Agustus 2011 bukti kepemilikan sertipikat tanah tersebut telah berada dalam penguasaan tim kurator.²

Contoh permasalahan ketiga, sengketa tanah antara Zein Badjabir Cs dan CV. *Java Trunk Company* (JTC), dianggap telah selesai menyusul penolakan MA-RI terhadap permohonan Peninjauan Kembali (PK) yang diajukan CV JTC. Menurut *AmunisineWS.co.id* putusan PK tersebut keluar pada 17 Mei 2018, yang isinya menolak permohonan PK dari Pemohon PK/ CV. JTC. Hal ini dibenarkan Kepala Divisi Hukum Indonesia *Crisis Center* (ICC), Hero Indarto, SH di Jakarta hari Kamis tanggal 16 Agustus 2018. ICC adalah lembaga independen yang didirikan oleh tokoh-tokoh angkatan 45 DKI Jakarta, yang bergerak dalam rangka penegakan hukum (terutama pemcegahan korupsi). Lembaga ini telah menerima keluhan / pengaduan Zein Badjabir Cs berdasarkan surat kuasa tertanggal 23 Juli 2018 mengenai adanya pemblokiran Sertipikat Hak Guna Bangunan (selanjutnya disingkat sertifikat HGB) Nomor: 01156/Kelurahan Krembangan atas nama saudara Zein Badjabir Cs. ICC kemudian bergerak, berdasarkan Peraturan Pemerintah RI No. 68 Tahun 1999 tanggal 14 Juli 1999 tentang Tata Cara Pelaksanaan Peran serta Masyarakat dalam Penyelenggaraan Negara. Berdasarkan hal-hal tersebut dengan melihat data-data dan fakta-fakta yang Pemohon sampaikan diatas, mohon Kepala Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Kiranya dapat memerintahkan kepada kepala Kantor

Pertanahan Kota Surabaya II untuk dapat mencabut blokir terhadap Sertipikat HGB nomor: 01156/Kelurahan Krembangan Selatan karena saat ini sudah tidak ada dasar hukum yang menghalangi proses peralihan atas tanah berdasarkan Sertipikat HGB nomor: 01156/Kelurahan Krembangan Selatan atas nama pemohon. Selain membuat pernyataan pers, ICC juga mengajukan permohonan pencabutan blokir tersebut kepada Menteri ATR dan BPN melalui surat nomor: 308/ICC/SRT/VII/2018 tertanggal 24 Juli 2018 dan surat tersebut sudah dikirim. Proses pencabutan blokir terhadap sertipikat ini dinilai oleh Hero Indarto sangat berlarut-larut, padahal sebelumnya mereka sudah mengirim Surat Pemohon Tertanggal 22 Desember 2017 kepada Kepala Kantor Pertanahan Surabaya II perihal Permohonan Cabut Blokir terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 01156/Kelurahan Krembangan. Pihak Zein Badjabir Cs juga sudah melampirkan Surat Keterangan Nomor: 101/G/2016/PTUN.SBY tertanggal 29 Desember 2017 dari Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang menerangkan bahwa Perkara Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 101/G/2016/PTUN.SBY tertanggal 9 Nopember 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 62/B/2017/PT.TUN. SBY tertanggal 23 Mei 2017. Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 428 K/TUN/2017 tertanggal 12 Oktober 2017 telah memperoleh Kekuatan Hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*).³

METODE PENELITIAN

Jenis yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis empiris yang artinya menggunakan

²<http://www.gresnews.com/berita/ekonomi/63372-bpn-diminta-cabut-blokir-aset-kymco/> diakses pada hari Rabu tanggal 30 Januari 2019 pukul 17:15 WIB

³<https://amunisineWS.co.id/pk-ditolak-ma-ri-blokir-shgb-01156-krembangan-harus-dicabut/diakses> pada hari Minggu tanggal 02 Desember 2018 pada pukul 16:10 WIB

metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian nyata atau dapat dikatakan melihat bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat.⁴

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara studi kepustakaan yaitu pengumpulan bahan hukum dengan jalan mempelajari buku, makalah, jurnal-jurnal, surat kabar, artikel, internet, hasil penelitian dan Peraturan Perundang-undangan yang terkait dengan penelitian. Kuesioner yaitu sejumlah pertanyaan atau pernyataan tertulis tentang data faktual atau opini yang berkaitan dengan diri responden, yang dianggap fakta atau kebenaran yang diketahui dan perlu dijawab oleh responden.⁵ Adapun data kuesioner yang peneliti dapatkan bersumber dari hasil pengumpulan data dari pemohon blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah di BPN II Surabaya. Dan wawancara dengan beberapa pihak yang berhubungan dengan penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pencatatan blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah diselenggarakan dan dilaksanakan oleh BPN dengan membekukan hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut. Blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah mencakup pencatatan dan penghapusan blokir. Secara garis besar ketentuan yang berkenaan tentang blokir sertipikat terdapat di beberapa peraturan antara lain, Pasal 126 Permen ATR/KBPN No. 3 Tahun 1997 dan Permen Agraria/KBPN No. 13 Tahun 2017.

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa blokir sertipikat yang dicatatkan pada Buku Tanah dilakukan karena suatu hak atas tanah yang sedang menjadi objek sengketa maupun yang akan dijadikan obyek gugatan

dengan adanya salinan surat gugatan dari pemohon pencatatan blokir. Dalam ranah pidana, pencatatan blokir dapat diajukan oleh penegak hukum terkait apabila sertipikat kepemilikan hak atas tanah menjadi objek dalam proses penyidikan dan penuntutan kasus pidana.

Blokir sertipikat dapat dimohonkan oleh perorangan, badan hukum, dan penegak hukum yang memiliki hubungan hukum sertipikat kepemilikan hak atas tanah yang akan dimohonkan blokir. Blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah dilakukan karena beberapa faktor penyebab, yang menyebabkan adanya permohonan blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah yang diajukan oleh masyarakat di BPN II Surabaya. Adanya suatu sengketa pertanahan menjadi faktor penyebab terbanyak, hal ini sangat maklum terjadi, karena sengketa pertanahan muncul seiring berkembangnya kehidupan sosial masyarakat. Hal ini dibenarkan berdasarkan hasil kuisisioner kepada masyarakat pemohon blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah di BPN II Surabaya.

Blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah diselenggarakan dan dilaksanakan berdasarkan mekanisme dalam Permen Agraria/KBPN No. 13 Tahun 2017 dan PP No 24 Tahun 1997. Berdasarkan hasil penelitian, dalam pelaksanaan blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah di BPN II Surabaya ditemukan adanya beberapa pelanggaran terhadap Permen Agraria/KBPN No. 13 Tahun 2017 dan PP No 24 Tahun 1997:

1. Jangka waktu pengkajian dan pencatatan/penghapusan blokir lebih dari 3 hari kerja

Berdasarkan hasil penelitian penulis mendapati proses pengkajian oleh Sub Seksi SKPP bagian dari Seksi PMPP memerlukan waktu antara 5 sampai 8 hari kerja dan dapat lebih lama lagi

⁴Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Preradamedia Grup, Jakarta, 2016, hal 150

⁵ Anwar Sutoyo, *Pemahaman Individu, Observasi, Checklist, Interview, Kuesioner, dan Sosiometri*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009, hlm.168.

karena masih menunggu revisi dari Kasubsi SKPP dan pemeriksaan serta tanda tangan Kasi PMPP. Sedangkan proses pencatatan/penghapusan catatan blokir penulis tidak dapat memastikan kisaran waktunya, hanya didasarkan pada hasil kuisisioner dan wawancara dengan staf Buku Tanah, hal ini mengingat ruang Buku Tanah harus tetap steril dari pihak luar sehingga penulis tidak selalu dapat memasuki dan mengamati proses pencatatan/penghapusan catatan blokir. Dalam hal ini BPN II Surabaya telah melanggar Pasal 9 ayat 2 Permen Agraria/KBPN No. 13 Tahun 2017.

2. Blokir berjalan lebih dari jangka waktu 30 hari kerja

Menurut penulis BPN II Surabaya telah bertindak melebihi wewenang dengan tetap menjalankan catatan blokir tanpa diikuti perkara melebihi batas waktu yakni 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal pencatatan blokir dan hanya bertindak pasif menunggu adanya permohonan penghapusan blokir secara tertulis oleh pihak yang dulu memohonkan pencatatan blokirnya. Dalam hal ini BPN II Surabaya telah melanggar Pasal 13 ayat 1 Permen Agraria/KBPN No. 13 Tahun 2017.

3. Permohonan penghapusan catatan blokir tidak langsung diproses setelah ada putusan Inkracht

Pelanggaran ini penulis dapatkan dalam kasus yang dialami oleh Bapak Zein Badjabir. Mahkamah Agung telah menolak permohonan PK CV Java Trunk Company dan menguatkan putusan kasasi nomor 428-K/TUN/2017 yang dimenangkan oleh Bapak Zein Badjabir, putusan Kasasi itu sendiri telah berkekuatan hukum tetap. Akan tetapi permohonan penghapusan catatan blokir yang diajukan Bapak Zein Badjabir yang diajukan pada tanggal 22 Desember 2018 tidak langsung diproses, padahal telah melampirkan putusan kasasi nomor 428-K/TUN/2017 yang telah inkracht, dan baru keluar pada bulan Januari

2019 dengan hasil menolak permohonan penghapusan catatan blokir dikarenakan adanya Gugatan ke PN yang diajukan oleh CV Java Trunk Company. Dalam hal ini BPN II Surabaya telah melanggar Pasal 30 ayat 1 huruf d dan Pasal 30 ayat 4 PP No 24 Tahun 1997.

4. Surat resmi pemberitahuan blokir diterima/ditolak tidak diberikan secara patut

Berdasarkan realita pelaksanaan blokir sertipikat, pemberitahuan penerimaan/penolakan permohonan pencatatan/penghapusan catatan blokir oleh BPN II Surabaya hanya dilakukan secara lisan apabila pemohon blokir sertipikat aktif menanyakan perkembangan blokirnya. Sedangkan banyak dari masyarakat kita yang awam tentang pertanahan apalagi tentang pelaksanaan blokir sertipikat. Dalam hal ini BPN II Surabaya telah melanggar Pasal 12 ayat 5 dan Pasal 18 ayat 3 Permen Agraria/KBPN No. 13 Tahun 2017.

Berdasarkan hasil penelitian penulis menemukan beberapa kendala dalam pelaksanaan blokir sertipikat di Kantor BPN II Surabaya, sebagai berikut:

1. Berkas permohonan blokir sertipikat tidak lengkap
2. Legalisir putusan pengadilan
3. Buku Tanah tidak ditemukan
4. Melekatnya HT pada Buku Tanah
5. Alas bukti kepemilikan hak atas tanah belum berupa sertipikat
6. Hasil dari gelar internal putusan inkracht sebagai pertimbangan BPN II Surabaya

Akibat hukum untuk suatu sertipikat yang terdapat (catatan) blokir sementara sampai jangka waktu blokir yang ditentukan, pihak yang memiliki kepentingan dan hubungan hukum dengan sertipikat tersebut tidak dapat dilakukan beberapa perbuatan hukum dan peristiwa hukum sebagai berikut:

1. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah
2. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah
3. Pembebanan Hak Tanggungan

Upaya hukum dapat dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan akibat blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah. Upaya hukum ini dapat dilakukan melalui 2 (dua) proses, yaitu:

1. Luar Pengadilan.
 - a. Konsultasi;
 - b. Mediasi dengan BPN sebagai mediator
2. Pengadilan

PENUTUP

1. Blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah dimohonkan oleh pemohon kepada BPN II Surabaya disebabkan oleh beberapa faktor sesuai dengan kepentingan pemohon tersebut. Pelaksanaan blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah di BPN II Surabaya telah dilaksanakan sesuai tahapan prosedur yang ada dan berdasarkan beberapa peraturan yang mengatur tentang blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah, akan tetapi dalam pelaksanaannya penulis masih menemui adanya kekurangan serta pelanggaran oleh BPN II Surabaya maupun oleh masyarakat pemohon blokir sertipikat dari segi pemahaman, kelengkapan dan/atau keotentikan berkas permohonan, pelayanan yang informatif, ketepatan waktu pengerjaan, permainan oknum, sampai dengan adanya beberapa perbedaan sistem pelaksanaan. Terdapat pula beberapa kendala dalam pelaksanaan blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah di BPN II Surabaya yang menyebabkan

tidak dapat diterima dan/atau diprosesnya blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah.

2. Blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah merupakan suatu peristiwa hukum yang menimbulkan akibat hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Upaya hukum bagi pihak yang dirugikan akibat blokir sertipikat kepemilikan hak atas tanah dapat dilakukan melalui dua proses, yaitu melalui pengadilan dan di luar pengadilan. Dalam hal upaya hukum melalui proses pengadilan adalah sampai mendapat putusan inkraht, sedangkan dalam hal upaya hukum di luar pengadilan ini di luar pengadilan pada umumnya biasa menempuh jalur konsultasi dan mediasi.

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya pada penulis, sampai tulisan ini dapat hadir dihadapan pembaca semuanya. Ucapan terima kasih penulis haturkan juga pada semua pihak yang sudah membantu dalam penelitian ini yaitu :

1. Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang sudah memberikan izin dan kesempatan bagi peneliti.
2. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang selalu memberikan dukungan bagi penulis demi tercapainya hasil penelitian ini.
3. Terima kasih kepada keluarga serta rekan-rekan penulis yang senantiasa memberikan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan penelitian ini.

Penulis menyadari bahwa tulisan ini masih terdapat kesalahan dan kekurangan. Oleh karena

itu, saran dan kritik yang membangun bagi kesempurnaan tulisan ini sangat diharapkan. Penulis berharap agar tulisan ini dapat bermanfaat bagi semua kalangan pembaca dalam memahami perkembangan dan dinamik hukum Indonesia.

DAFTAR BACAAN

Buku

Anwar Sutoyo, *Pemahaman Individu, Observasi, Checklist, Interview, Kuesioner, dan Sosiometri*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2009.

Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Preradamedia Grup, Jakarta, 2016.

Peraturan Perundangan-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

Sumber Nisbah Online

<http://site.bpn.go.id/o/beranda/layanan-pertanahan/pelayanan-pencatatan-dan-informasi-pertanahan/informasi-pertanahan/pengecekan-sertifikat.aspx> diakses pada hari Selasa tanggal 02 Oktober 2018 pukul 19:49 WIB

<https://amunisinews.co.id/pk-ditolak-ma-ri-blokir-shgb-01156-kreembangan-harus-dicabut/> diakses pada hari Minggu tanggal 02 Desember 2018 pada pukul 16:10 WIB

<https://www.liputanindonesia.co.id/pemohon-blokir-shm-tanpa-calo-dipersulit-bpn-II-surabaya.html/amp> diakses pada hari Rabu tanggal 16 Januari 2019 pukul 16:45

<http://www.gresnews.com/berita/ekonomi/63-372-bpn-diminta-cabut-blokir-aset-kymco/> diakses pada hari Rabu tanggal 30 Januari 2019 pukul 17:15 WIB

<https://www.academia.edu/21610144/Konsultasi> diakses pada hari Selasa tanggal 02 April 2019 pukul 03:05 WIB

Hasil Wawancara

Wawancara dengan Suhardono selaku Kasubsi Seksi SKPP pada hari Rabu tanggal 16 Januari 2019 di Kantor BPN II Surabaya

Wawancara dengan Diky Arista Erianto selaku staf Seksi SKPP pada hari Senin tanggal 25 Februari 2019 di Kantor BPN II Surabaya.

Wawancara dengan responden Bapak H. Abd. Hak pada hari Jumat tanggal 8 Maret 2019.

Wawancara dengan responden Bapak Zein Badjabir hari Selasa tanggal 12 Maret 2019.

Wawancara dengan responden Bapak Citra Alambara hari Minggu 17 Maret 2019.