

**PELAKSANAAN PENCATATAN DALAM BUKU TANAH MENURUT
KETENTUAN PASAL 126 AYAT (1) DAN (2)
PERATURAN MENTERI AGRARIA / KEPALA
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 3 TAHUN 1997
(STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK)**



Tesis

**Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Disusun Oleh :

**ANDI MARDANI S.H.
B4B 006 074**

**PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008**

PELAKSANAAN PENCATATAN DALAM BUKU TANAH MENURUT
KETENTUAN PASAL 126 AYAT (1) DAN (2)
PERATURAN MENTERI AGRARIA / KEPALA
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 3 TAHUN 1997
(STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK)

Disusun Oleh :

ANDI MARDANI S.H.
B4B 006 074

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal : **19 April 2008**
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing

Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

HJ. ENDANG SRI SANTI S.H. M.H.
NIP. 130 929 452

MULYADI, S.H. M.S.
NIP.130 529 429

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya :

NAMA : ANDI MARDANI S.H.
NIM : B4B 006 074
PROGRAM STUDI : MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONOGORO

dengan ini menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil karya sendiri, sama sekali tidak terdapat karya orang lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi atau lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang penulis dapat baik dari hasil penelitian maupun yang belum/tidak diterbitkan sumbernya dijelaskan di dalam tulisan daftar pustaka.

Semarang, April 2008

Yang menyatakan

ANDI MARDANI S.H.
NIM. B4B 006 074

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kembali hanya kepada Tuhan Yang Maha Terpuji, atas izinNya pula penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul **“PELAKSANAAN PENCATATAN DALAM BUKU TANAH MENURUT KETENTUAN PASAL 126 AYAT (1) DAN (2) PERATURAN MENTERI AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 (STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK)”**, sebagai suatu syarat untuk mendapatkan derajat sarjana S-2 pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Selama dalam proses hingga penyelesaian tesis ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan baik pemikiran maupun tenaga dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini perkenankanlah penulis dengan segala kerendahan hati dan penuh keikhlasan untuk menyampaikan rasa terima kasih kepada :

1. Bapak Mulyadi, S.H., M.S. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dan Dosen Penguji Tesis .
2. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum selaku Sekretaris I Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dan Dosen Penguji Tesis .
3. Bapak Budi Ispriyarso, S.H., M. Hum. Selaku Sekretaris II Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro

4. Ibu Hj. Endang Sri Santi, S.H., M.H. selaku Pembimbing Tesis yang telah berkenan memberikan petunjuk, arahan dan bimbingan kepada penulis.
5. Bapak H. Achmad Chulaemi, S.H. selaku Dosen Penguji Tesis.
6. Bapak Dwi Purnomo, S.H., M.Hum. selaku Dosen Penguji Tesis.
7. Seluruh Dosen Pengajar dan Staff Bagian Pengajaran dan Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
8. Bapak Drs. Putu Palaguna selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak.
9. Bapak H. Firdaus S.H., M.M. selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Pontianak.
10. Bapak H. M. Noor, S.H., selaku Kepala Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Pontianak.
11. Orangtuaku H. Muhammad Isa (alm) dan Hj. Arfah.
12. Mertuaku Salim Hamid (alm) dan Hazami A. Razak.
13. Isteriku tercinta Mariam dan puteri-puteriku terkasih Andi Renata Fadhillah, Andi Nurul Izzah, Andi Najwa Aulia, Andi Puteri Ahira.
14. Rekan-rekan Angkatan 2006 Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

15. Rekan-rekan Kost “**ERLANGGA BARAT VII/12**” antara lain Pak De Lasmiran, Cak Mur, Bang Rizal, Bung Irsan, Made, Ferza, Hikmah, Agus, Boim, Merlin Bonn, Achmad, Ayus, Etank dan Deni.
16. Semua pihak atas partisipasinya hingga tesis ini dapat penulis selesaikan.

Penulis sangat menyadari bahwa tesis yang sangat sederhana ini tidak lepas dari segala kekurangan dan kesalahan. Oleh karena itu segala koreksi dan saran untuk perbaikan tesis ini akan penulis terima dengan senang hati.

Harapan penulis semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak dalam menambah pengetahuan tentang pelaksanaan pemblokiran sertipikat pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak dan seiring doa semoga menjadi ibadah bagi kita semua. Amin.

Semarang, 14 April 2008

Penulis,

ANDI MARDANI S.H.
NIM. B4B 006 074

ABSTRAK

Prosedur pelaksanaan pencatatan dalam buku tanah telah diatur dalam Pasal 126 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada kenyataannya dalam pelaksanaannya di Kantor Pertanahan terdapat penyimpangan terhadap peraturan tersebut di atas. Penyimpangannya antara lain Kantor Pertanahan menerima dan memproses permohonan pencatatan dalam buku tanah yang tidak dilengkapi dengan salinan gugatan serta tidak menerapkan ketentuan catatan hapus dengan sendirinya atau gugur demi hukum bila melebihi batas waktu yang telah ditentukan yaitu 30 hari.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka permasalahan yang akan diteliti adalah Bagaimana akibat hukum terhadap peralihan hak atas tanah dalam hal pencatatan dalam buku tanah tidak memenuhi ketentuan Pasal 126 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan mengapa Kantor Pertanahan Kota Pontianak melaksanakan pencatatan dalam buku tanah tidak memenuhi ketentuan Pasal 126 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris yaitu suatu pendekatan yang digunakan untuk menganalisa ketentuan-ketentuan hukum yang berhubungan dengan pendaftaran tanah pada umumnya dan pencatatan dalam buku tanah pada khususnya, yang diaktualisasikan dalam pelaksanaan pada Kantor Pertanahan.

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa ada beberapa berkas permohonan pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat hak atas tanah yang tidak memenuhi persyaratan tetapi diproses oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak. Akibat dari pencatatan atau pemblokiran seperti itu, maka berkas tersebut tidak dapat diproses peralihan hak, sehingga pemilik tanah atau sertipikat dirugikan. Alasan atau pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Pontianak memproses permohonan pencatatan atau pemblokiran adalah merupakan pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam rangka mewujudkan pemerintahan yang baik.

Kata Kunci : “Pencatatan Buku Tanah”

ABSTRACT

The execution procedure of the register annotation has been ruled upon Section 126 article (1) and (2) of the Regulation of Minister of Agrarian / the Head of the National Land Affairs Number 3 Year 1997 upon the Stipulation of the executor of the governmental Regulation Number 24 Year 1997 upon the Land Registry. Upon the reality, within the execution in the Land Affairs Office, there are deviations against the above regulation. The deviations are that the Land Affairs Office accepts and progresses the request of the register annotation that is not completed by the copy of the law suit, and does not apply the stipulation of automatically deleting notation or failed on the name of law if it passed the ruled time extend, which is within 30 days.

Based upon the above matter, the problems, which will be examined, are How the legal consequence upon the transferring of rights on land within the matter of the register annotation that is not fulfilling the stipulation of Section 126 article (1) and (2) of the Regulation of Minister of Agrarian / the Head of the National Land Affairs Number 3 Year 1997 is, and why the Land Affairs Office of Pontianak City executes the register annotation without completing the stipulation of 126 article (1) and (2) of the Regulation of Minister of Agrarian / the Head of the National Land Affairs Number 3 Year 1997 is.

The research used judicial empirical method as the approach, which analyzes the law stipulations related to the land registry as the general and the register annotation as the particular, which actualized upon the execution upon the Land Affairs Office.

Based upon the research result, it could be acknowledged that there are several files of the register annotation or of the certificate obstructing of rights on land that is not completing the requirement but is processed by the Land Affairs Office of Pontianak City. The consequence of the notation or obstructing is that the file could not continue the process of the rights transferring, so that it makes the land or the certificate owner loss-suffered. The reason or the consideration of the Land Affairs of Pontianak City processing the request of the annotation or of the obstructing is about the execution of the awareness principle in order to realize the good government.

Key Words : **“The Register Annotation**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Perumusan Masalah	8
1.3. Tujuan Penelitian	9
1.4. Kegunaan Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tentang Pendaftaran Tanah Di Indonesia	10
2.1.1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	10
2.1.2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah	15
2.1.3. Sistem Pendaftaran Tanah	19
2.1.4. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	20
2.2. Tentang Pencatatan Dalam Buku Tanah	25
2.2.1. Istilah, Pengertian dan Dasar Hukum	25

2.2.2.	Tujuan Pencatatan Dalam Buku Tanah	28
2.2.3.	Obyek Pencatatan Dalam Buku Tanah	29
2.2.4.	Alasan Pencatatan Dalam Buku Tanah	32
2.2.5.	Pelaksanaan Pencatatan Dalam Buku Tanah	34
2.2.6.	Hapusnya Catatan Dalam Buku Tanah	38
BAB III	METODOLOGI PENELITIAN	
3.1.	Metode Pendekatan	40
3.2.	Spesifikasi Penelitian	41
3.3.	Lokasi Penelitian	41
3.4.	Populasi	41
3.5.	Tehnik Sampling	42
3.6.	Responden	42
3.7.	Tehnik Pengumpulan Data	43
3.8.	Analisis Data	45
3.9.	Sistematika Penulisan	45
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1.	Hasil Penelitian	47
4.2.	Pembahasan	72
4.2.1.	Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Hal Pencatatan Dalam Buku Tanah Tidak Memenuhi Ketentuan Pasal 126 Ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri	

	Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997	72
4.2.2.	Pertimbangan atau Alasan Kantor Pertanahan Kota Pontianak Melaksanakan Pencatatan Dalam Buku Tanah Tidak Memenuhi Ketentuan Pasal 126 Ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997	88
BAB V	PENUTUP	
	5.1. Kesimpulan	98
	5.2. Saran	99
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah mempunyai hubungan sangat erat dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup yang mendasar karena sebagian besar manusia bergantung dengan tanah. Ketergantungan tersebut tidak saja untuk kebutuhan disaat hidupnya saja, tetapi juga pada saat matipun manusia masih membutuhkan tanah untuk tempat pemakamannya.

Begitu pentingnya makna tanah bagi kehidupan manusia, John Locke dalam bukunya *Second Treatises Of Government* mengemukakan bahwa :

sesungguhnya Tuhan telah menciptakan bumi ini untuk diberikan kepada sesama manusia, agar bumi ini dikerjakan dan memberikan kesejahteraan bagi setiap orang. Tiada seorangpun mempunyai hak istimewa baik atas hasil alam maupun binatang yang diciptakan di atas bumi ini. Segalanya merupakan warisan kita bersama. Untuk dapat menciptakan kesejahteraan tersebut, maka harus ada cara agar benda-benda tersebut dapat dimiliki. Dengan kata lain individu dapat memetik kegunaan secara konkret apabila dia mempunyai hak milik atas benda itu dan pekerjaannya sendiri.¹

Pentingnya tanah bagi manusia dapat dilihat dari kenyataan bahwa manusia tidak mungkin hidup terlepas dari tanah. Berbagai kegiatan manusia, seperti mendirikan bangunan baik tempat tinggal, tempat ibadah maupun tempat usaha, bertani atau bercocok tanam, mengeksploitasi

¹ Achmad Sodiki, *Konflik Kepemilikan Hak Atas Tanah Perkebunan*, Prisma, Jakarta 1996, hal. 4-5

sumber daya alam berupa hasil tambang dan lain sebagainya selalu berhubungan dengan tanah dan dilakukan di atas tanah. Hal ini mendorong setiap orang untuk dapat memiliki dan menguasai tanah yang dibutuhkannya dan atau mempertahankannya dari pihak lain.

Namun demikian, tanah yang merupakan kebutuhan mendasar bagi kehidupan manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, antara lain :

1. keterbatasan tanah baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi;
2. pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya;
3. tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan obyek spekulasi;
4. tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.²

Mengingat besar dan pentingnya tanah dalam kehidupan manusia khususnya bagi rakyat Indonesia, maka masalah tanah harus mendapat perhatian dan penanganan yang khusus pula dari pemerintah sebagai

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 1.

penyelenggara administrasi pertanahan agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah.

Agar jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dapat diberikan maka diperlukan :

1. Tersedianya perangkat **hukum tertulis** yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten;
2. Penyelenggaraan **pendaftaran tanah** yang efektif;³

Sebagai tindak lanjutnya, maka pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104-TLNRI No. 2043, disahkan tanggal 24 September 1960, yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria disingkat UUPA, dengan tujuan pokoknya yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi rakyat Indonesia, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.
4. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, 2005, hal. 69.

Dengan mulai berlakunya UUPA ini maka telah terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama hukum dibidang pertanahan yang disebut Hukum Tanah. Dikatakan perubahan fundamental karena baik mengenai mengenai perangkat hukumnya, mengenai konsepsi yang mendasarinya maupun isinya, yang dinyatakan dalam bagian "Berpendapat" UUPA harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.⁴

Demi terselenggaranya pendaftaran tanah yang efektif di Indonesia dan dalam rangka menghadapi kasus-kasus yang konkret di masyarakat, maka sangat diperlukan peraturan pelaksanaan dari UUPA. Keberadaan peraturan pelaksanaan ini akan berguna bagi para pemegang hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Selain itu, berguna pula bagi para pihak untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan serta bagi pemerintah berguna untuk pelaksanaan kebijakan pertanahan secara nasional.

Untuk itu, sebagai dasar hukum dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, maka dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disingkat PP 24/1997 serta Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan

⁴ *Ibid*, hal 1

Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan PP 24/1997 disingkat PMA/KBPN 3/1997.

Dengan demikian, dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah sesuai PP 24/1997 dan PMA/KBPN 3/1997, maka pemerintah diwajibkan melakukan kegiatan pendaftaran terhadap seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia baik diproses secara sistematis melalui panitia adjudikasi maupun sporadik melalui inisiatif pemilik tanah sendiri di Kantor Pertanahan.

Dengan didaftarnya tanah-tanah baik secara sistematis maupun sporadik maka masyarakat akan memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran tanah tersebut akan menghasilkan sertipikat tanah yang diberikan kepada pemilik tanah sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah. Pemberian sertipikat tanah kepada seseorang yang mendaftarkan tanahnya oleh Kantor Pertanahan bukan berarti sertipikat tersebut tidak dapat diganggu gugat. Pihak-pihak yang merasa berhak atau berkepentingan terhadap tanah yang tertera dalam sertipikat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan. Apabila dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap atau *inkracht*, penggugat dinyatakan yang berhak / dimenangkan atas tanah yang disengketakan, maka dapat dimohonkan pembatalan sertipikat pada Kantor Pertanahan.

Sebelumnya demi kelancaran dalam proses persidangan di Pengadilan, maka pihak yang berkepentingan seperti penggugat dan/atau

Pengadilan dapat meminta dilakukan pencatatan dalam buku tanah. Pencatatan dilakukan terhadap sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tanahnya akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan pada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 126 PMA/KBPN 3/1997 tentang Peraturan Pelaksanaan PP 24/1997 yang menyatakan pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan dalam ayat (1). Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir pada ayat (2).

Dari ketentuan di atas dapat diketahui bahwa adanya pencatatan dalam buku tanah dikarenakan suatu hak atas tanah tersebut akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan. Sebagai bukti bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan atau telah dijadikan obyek gugatan adalah adanya salinan surat gugatan dari pemohon pencatatan. Permohonan pencatatan tersebut dimaksudkan untuk mencegah terjadinya mutasi atau peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sehingga segala bentuk perubahan dapat dihentikan sementara untuk kelancaran penyelesaian sengketa. Namun demikian, pencatatan tersebut dapat hapus dengan sendirinya

atau gugur demi hukum apabila pihak yang mengajukan permohonan pencatatan tidak menindaklanjuti gugatannya ke Pengadilan dalam jangka waktu 30 hari sejak dicatat dalam buku tanah atau dicabut oleh pemohon sebelum jangka waktunya. Apabila pemblokiran telah hapus dengan sendirinya atau telah dicabut, maka segala bentuk perubahan atau peralihan hak dapat dilaksanakan atau tidak dapat dicegah, tentunya dengan catatan resmi dari Kantor Pertanahan setempat bahwa sertipikat tersebut dapat diproses karena tidak ada sengketa atau tidak ada masalah.

Walaupun masalah pencatatan dalam buku tanah terhadap sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ini telah diatur dalam PMA/KBPN 3/1997, namun pada kenyataannya dalam pelaksanaannya banyak dilakukan penyimpangan. Penyimpangan terhadap ketentuan dalam peraturan tersebut antara lain dalam mengajukan permohonan pencatatan ada yang tidak melampiri salinan surat gugatan pada ayat (1), namun kantor pertanahan tetap menerima permohonan pencatatan. Selain itu ketentuan mengenai pencatatan hapus dengan sendirinya atau gugur demi hukum dalam waktu 30 hari terhitung dari tanggal pemblokiran dalam ayat 2 tidak dapat diterapkan sebagaimana mestinya oleh kantor pertanahan.

Dalam penulisan tesis ini, peneliti memilih Kantor Pertanahan Kota Pontianak sebagai tempat penelitian. Hal tersebut didasarkan pada penelitian pendahuluan dimana dalam dua tahun terakhir banyak sekali

pengajuan permohonan pencatatan dalam buku tanah terhadap hak atas tanah oleh pihak-pihak yang berkepentingan pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak.

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul : **“PELAKSANAAN PENCATATAN DALAM BUKU TANAH MENURUT KETENTUAN PASAL 126 AYAT (1) DAN (2) PERATURAN MENTERI AGRARIA / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 (STUDI PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK)”**.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapatlah dirumuskan masalah penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukumnya terhadap peralihan hak atas tanah dalam hal pencatatan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak tidak memenuhi ketentuan Pasal 26 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ?
2. Mengapa Kantor Pertanahan Kota Pontianak melaksanakan pencatatan dalam buku tanah tidak memenuhi ketentuan Pasal 26 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ?

1.3. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukumnya terhadap proses peralihan hak atas tanah dalam hal pencatatan dalam buku tanah tidak memenuhi ketentuan Pasal 26 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ?
2. Untuk mengetahui pertimbangan atau alasan Kantor Pertanahan Kota Pontianak melaksanakan pencatatan dalam buku tanah tidak memenuhi ketentuan Pasal 26 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ?

1.4. Kegunaan Penelitian

1. Hasil ini diharapkan secara teoritis dapat bermanfaat dalam pengembangan pendaftaran tanah di Indonesia, khususnya tentang pelaksanaan pencatatan dalam buku tanah.
2. Mencari solusi dan penyelesaian persoalan-persoalan yang timbul berkaitan dengan pelaksanaan pencatatan dalam buku tanah .

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. TENTANG PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

2.1.1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu, mengenai tanah-tanah tertentu di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁵

Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjukkan kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Kata-kata “terus-menerus” menunjukkan kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya

⁵ *Ibid*, hal. 72

kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.⁶

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan pengertian pendaftaran tanah yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun serta hak-hak tertentu, termasuk pemberian hak surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dari pengertian di atas, AP. Parlindungan memberi komentar bahwa pendaftaran tanah tersebut dipertegas sebagai berikut :

- a. pendaftaran awali yang mendaftarkan hak-hak atas tanahnya untuk pertama kali dan harus terus dipelihara (adjudikasi),
- b. pendaftaran hak-hak karena adanya mutasi hak, ataupun pengikatan jaminan utang dengan tanah sebagai agunan dan pendirian hak baru (HGB atau HP di atas HM),
- c. hak-hak yang timbul dari Rumah Susun dan bagian-bagian dari Rumah Susun,
- d. pendaftaran tersebut meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis.⁷

Menurut beliau,⁸ bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata Cadastre (bahasa Belanda Kadaster) merupakan suatu istilah teknis dari

⁶ *Ibid*, hal. 73

⁷ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan P.P. 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P. 37 Tahun 1998)*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1993, hal. 73

suatu record (rekaman) yang menunjukkan kepada luas nilai kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “Capitastrum” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (Capitotatio Terrens). Dalam arti yang tegas cadastre adalah record atau rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian cadastre merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut dan juga sebagai continues recording (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah diterbitkan sebagai perintah dari Pasal 19 UUPA, yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan Peraturan Pemerintah pada ayat 1. Pendaftaran tersebut pada ayat 1 meliputi :

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah,
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut,
- c. pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah mendapat pengaturan secara lengkap dan rinci dalam

⁸ Ibid, hal. 18

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 berlaku mulai tanggal 8 Oktober 1997 selanjutnya disebut PMA/KBPN 3/1997. Berdasarkan Pasal 196 dinyatakan bahwa dengan berlakunya Peraturan ini maka :

1. Peraturan-peraturan dibawah ini dinyatakan tidak berlaku lagi :
 - a. Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1961 tentang Tata Kerja Pendaftaran Tanah mengenai Pengukuran dan Pemetaan;
 - b. Peraturan Menteri Agraria Nomor 7 Tahun 1961 tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah;
 - c. Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 1961 tentang Pengaturan Tanda-tanda Batas Tanah;
 - d. Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tentang Permintaan dan Pemberian Izin Pemindahan Hak Atas Tanah, Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 4 Tahun 1968 tentang Penyelenggaraan Izin Pemindahan Hak, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK. 59/DDA/Tahun 1970 tentang Penyederhanaan Peraturan Perizinan Pemindahan Hak Atas Tanah;
 - e. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah dan Surat Keputusan Menteri

- Dalam Negeri No. SK 26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah;
- f. Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1965 tentang Pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam PP Nomor 10 Tahun 1961;
 - g. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 10 Tahun 1978 tentang Pelaksanaan Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah secara Fotogrametris;
 - h. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1989 tentang Tata Cara Pembuatan Surat Ukur di Luar Desa Lengkap;
 - i. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989 tentang Penyempurnaan Bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - j. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 1965 tentang Penyelenggaraan Tanah secara Sistematis;
 - k. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1996 tentang Pengukuran dan Pemetaan untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah;
 - l. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk

- Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan;
- m. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.
2. Ketentuan-ketentuan lain yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam peraturan ini disesuaikan.

2.1.2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Menurut ketentuan Pasal 2 PP 24 / 1997 dan Penjelasan nya bahwa pendaftaran tanah di Indonesia dilaksanakan berdasarkan :

(1) Asas sederhana

Asas ini dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

(2) Asas aman

Asas ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

(3) Asas terjangkau

Asas ini menunjukkan pada keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

(4) Asas Mutakhir

Asas ini menunjukkan pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

(5) Asas terbuka

Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itu diberlakukan pula asas terbuka.⁹

Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan agar mendapat kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang

⁹ Plorius SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Cet. I, Jakarta, 2007, hal. 17-18

berkepentingan dengan tanah. Dengan telah melakukan pendaftaran tanah dan mendapatkan sertipikat, maka pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut. Dalam sertipikat tersebut tercantum data fisik dan data yuridis tanah. Data fisik tanah meliputi dimana letak tanahnya, dimana batas-batas tanahnya, berapa luas tanahnya dan apakah ada atau tidak bangunan di atasnya. Data yuridis tanah meliputi apa status tanahnya, siapa pemilik tanahnya dan ada atau tidak beban-beban hak di atas tanah tersebut.¹⁰

Pasal 3 PP 24/1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Hal tersebut di atas dipertegas lagi dalam penjelasan pasalnya yang menyatakan bahwa tujuan pendaftaran sebagaimana tercantum

¹⁰ H. Achmad Chulaemi, *Materi Kuliah Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah*, Mkn Undip, 17 Maret 2007.

pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Disamping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan.

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto bahwa tujuan pokok dari pendaftaran tanah adalah :¹¹

1. Memberikan kepastian obyek, yaitu kepastian mengenai teknis yang meliputi kepastian letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa dikemudian hari dengan pihak yang bersangkutan.
2. Memberikan kepastian hak, yaitu kepastian yang ditinjau dari segi segi yuridis mengenai status haknya, siapa yang berhak atasnya dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain.
3. Memberikan kepastian subyek, yaitu kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui kepada siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan

¹¹ Djoko Parkoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia, Jakarta, 1993, hal. 32

pihak ketiga dan diperlukan untuk mengetahui perlu tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

2.1.3. Sistem Pendaftaran Tanah

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dikenal dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu :¹²

1. Sistem Pendaftaran Akta (Registration of Deeds)

Yang didaftar aktanya. Aktanya yang cap, diberi tanggal dan ditandatangani oleh Pejabat Balik Nama. Kemudian oleh Pejabat Balik Nama dibuatkan salinan resmi atau grosse akta yang disampaikan kepada pembeli (contoh dalam jual beli) sebagai bukti bahwa dia pemilik tanah yang bersangkutan. Yang disimpan adalah asli akta jual belinya sebagai arsip di Kantor Pejabat Balik Nama. Pejabatnya bersifat pasif artinya tidak meneliti keabsahan data-data dalam akta yang didaftar.

Negara-negara yang menganut sistem ini adalah Belanda dan Hindia Belanda khusus tanah-tanah hak barat.

2. Sistem Pendaftaran Hak (Registration of Titles).

Yang didaftar haknya. Kantor pertanahan meneliti data-datanya, kemudian data yuridis dalam akta jual belinya (contoh jual beli) dipindahkan ke dalam buku tanah. Pemindahannya harus diteliti

¹² H. Achmad Chulaemi, *Op Cit*, 7 April 2007.

artinya ada ketelitian dari kantor pertanahan dalam memindahkan data dari akta jual beli kedalam buku tanah. Kemudian dibuat salinan buku tanahnya yang dilampiri data fisik dan dikeluarkan sertipikat sebagai bukti bahwa pembeli adalah pemilik tanah yang bersangkutan. Yang disimpan di kantor pertanahan adalah buku tanahnya. Pejabatnya bersifat aktif artinya dalam memindahkan datanya dari akta jual beli ke dalam buku tanah dilakukan dengan teliti.

Negara-negara yang menganut sistem ini antara lain Australia, Singapura.

Sistem pendaftaran tanah yang dipergunakan di Indonesia dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP 10/1961 jo. PP 24/1997 adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*). Hal ini dibuktikan dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai tanda bukti hak yang didaftar menurut Pasal 29 PP 24/1997.¹³

2.1.4. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Secara garis besar dikenal dua sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di suatu negara, yaitu :¹⁴

¹³ Boedi Harsono, *Op Cit*, hal. 477.

¹⁴ H. Achmad Chulaemi, *Op Cit*, 14 April 2007.

1. Sistem Publikasi Positif

Rumusan sistem ini adalah :

- (1) Negara menjamin kebenaran data yang ada dalam alat bukti (sertipikat), maka rumusannya bahwa sertipikat itu sebagai alat bukti yang mutlak. Mutlak artinya begitu dikeluarkan sertipikat maka tidak bisa dilakukan perubahan meskipun datanya tidak benar. Dengan kata lain meskipun ada kekeliruan maka sertipikat tidak bisa dilakukan perubahan.
- (2) Pemilik tanah bisa dirugikan karena walaupun bisa membuktikan itu tanahnya tetapi sertipikat atas nama orang lain. Pemilik tanah yang sebenarnya bisa kehilangan tanahnya dan tidak bisa menuntut kembali tanahnya. Pemilik tanah dapat menggugat kantor pertanahan untuk minta kompensasi. Apabila bisa dibuktikan bahwa tanah itu benar miliknya, maka kantor pertanahan harus mengganti kerugian akibat kekeliruannya.
- (3) Kantor pertanahan dalam mengeluarkan sertipikat harus sangat berhati-hati sekali sebab kalau keliru akan menanggung resiko.

Sistem ini dianut oleh negara-negara yang sudah sangat tertib dan teratur administrasi pertanahannya sehingga tidak terjadi kekeliruan dalam mengeluarkan sertipikat, contohnya Australia dan Singapura.

Ada 3 ciri dalam sistem ini yaitu :

(a) Titles By Registration

Artinya seseorang memperoleh hak karena dia sudah mendaftarkan tanahnya (perolehan hak karena pendaftaran).

(b) Indefeasible Titles

Artinya orang yang dengan itikat baik dan pembayaran memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register.

(c) The Registration is Everything

Artinya buku tanah merupakan segala-galanya yaitu pembeli atau kreditor tidak perlu ragu-ragu mengadakan perbuatan hukum yang namanya terdaftar dalam register sebagai pemegang hak.

2. Sistem Publikasi Negatif

Rumusan sistem ini adalah :

- (1) Negara tidak menjamin kebenaran data yang ada dalam alat bukti (sertipikat), karena setiap ada kekeliruan pemilik sertipikat dapat digugat. Sertipikat bukan merupakan alat bukti mutlak tetapi alat bukti yang kuat, artinya keterangan dalam sertipikat dapat dianggap benar selama tidak dibuktikan sebaliknya. Apabila tidak benar, maka dengan putusan pengadilan dapat dilakukan perubahan.

- (2) Pemilik tanah dapat menggugat orang yang namanya terdaftar dalam sertipikat melalui pengadilan. Apabila telah ditetapkan bahwa ia pemilik tanah yang sah, maka dapat meminta pembatalan sertipikat kepada kantor pertanahan.
- (3) Kantor pertanahan atas dasar putusan pengadilan dapat melakukan pembatalan sertipikat.

Sistem ini dianut oleh negara-negara yang belum tertib dan teratur administrasi pertanahannya atau masih banyak memiliki tanah tetapi tidak memiliki bukti tertulis, antara lain Indonesia.

Ciri pokok sistem ini bahwa pendaftaran hak atas tanah tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar bukan pemilik sebenarnya. Disini peralihan hak atas tanah berdasarkan asas *nemo plus juris*, yakni melindungi pemegang hak yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak sebenarnya.

Mengenai sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia menurut UUPA ada beberapa pendapat, antara lain :

1. Boedi Harsono

Beliau mengatakan bahwa sistem publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah di Indonesia menurut PP 10/1961 yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian

yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Bukan sistem publikasi negatif yang murni, karena tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak dan tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal UUPA tersebut, bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat.¹⁵

2. Mariam Darus Badruzaman dan Abdurrahman.

Mereka mengatakan bahwa sistem yang dianut oleh UUPA adalah sistem campuran antara sistem positif dan sistem negatif. Alasannya adalah bahwa pemilik yang sebenarnya mendapat perlindungan hukum, sedangkan sistem positif ternyata dengan adanya campur tangan pemerintah, yaitu PPAT dan Bagian Pendaftaran Tanah meneliti kebenaran setiap peralihan hak atas tanah.¹⁶

3. Sunaryati Hartono dan Bachtiar Effendi

Mereka mengatakan bahwa UUPA sudah tiba waktunya untuk beralih dari sistem negatif ke sistem positif dalam pendaftaran tanah, sehingga hak atas tanah merupakan satu-satunya alat bukti hak. Apabila dikemudian hari dibuktikan bahwa sertipikat ternyata palsu atau dipalsukan atau diperoleh secara tidak sah, tentu saja sertipikat itu menjadi batal dengan sendirinya.¹⁷

¹⁵ Boedi Harsono, *Op Cit*, hal. 447

¹⁶ Suardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta, 2005, hal. 152

¹⁷ *Ibid*

2.2. TENTANG PENCATATAN DALAM BUKU TANAH

2.2.1. Istilah, Pengertian dan Dasar Hukum

Pada masyarakat umum, termasuk oleh kalangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pencatatan dalam buku tanah terhadap hak atas tanah lazim dikenal dengan istilah pemblokiran sertipikat hak atas tanah. Dalam kaitannya dengan proses di Pengadilan, dikenal istilah atau sebutan “pembeslahan” atau “penyitaan” yang didalamnya terkandung pengertian sebagai berikut :¹⁸

- tindakan menempatkan harta kekayaan tergugat secara paksa berada dalam keadaan penjagaan.
- tindakan paksa penjagaan (custody) itu dilakukan secara resmi (official) berdasarkan perintah pengadilan atau hakim.
- barang yang ditempatkan dalam penjagaan tersebut, berupa barang yang disengketakan, tetapi boleh juga barang yang akan dijadikan alat pembayaran atas pelunasan utang debitur atau tergugat, dengan jalan menjual lelang (executorial verkoop) barang yang disita tersebut.
- penetapan dan penjagaan barang yang disita, berlangsung selama proses pemeriksaan sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, yang menyatakan sah atau tidak tindakan penyitaan.

¹⁸ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cet. VI, 2007, hal. 282.

Selain itu, istilah “pemblokiran” digunakan pula oleh Badan Pertanahan Nasional sebagaimana ternyata dari kebijakan Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Surat Edaran tanggal 8 Desember 2004 Nomor : 121-2976 yang memerintah jajarannya di Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia, melakukan uji coba Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) di lingkungan Badan Pertanahan Nasional mulai tanggal 9 Desember 2004 dan disempurnakan tanggal 31 Januari 2005 serta definitif tanggal 17 Maret 2005 sesuai Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tanggal 1 Pebruari 2005 sebagaimana dijelaskan dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 1 Pebruari 2005 Nomor : 045.2-234.

Mengenai pengertian dari pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat hak atas tanah dalam peraturan perundang-undangan bidang pertanahan tidak ada yang memberikan definisi yang pasti. Di dalam Pasal 126 ayat (1) dan (2) PMA/KBPN 3/1997 hanya menyatakan bahwa pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan gugatan yang bersangkutan pada ayat (1). Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tigapuluh) hari dihitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta

pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir dalam ayat (2).

Jika dilihat dari arti yang terkandung dalam sebutan atau istilah pembeslahan (pengadilan), penyegelan (Kepolisian/Kejaksaan) atau PMA/KBPN 3/1997, maka dapatlah dikatakan bahwa pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat adalah suatu tindakan administrasi yang dilakukan oleh kantor pertanahan, untuk mencegah terjadinya perubahan data pendaftaran tanah dalam buku tanah atau terjadinya peralihan hak atas tanah yang dijadikan obyek gugatan di Pengadilan, atas permohonan pihak yang berkepentingan.

Yang dimaksud pihak yang berkepentingan adalah pemegang hak dan pihak atau pihak-pihak lain yang mempunyai kepentingan mengenai bidang tanah dalam Pasal 1 angka 11. Pemegang hak adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah, Hak Milik atas Rumah Susun atau Hak Pengelolaan atau Nadzir dalam hal tanah wakaf, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar pada Pasal 1 angka 9. Sedangkan pihak-pihak lain mengenai bidang tanah antara lain pembeli atau kreditur atau ahli waris.

Dengan adanya peraturan perundang-undangan yang lengkap dan jelas serta konsisten, maka tidaklah sulit bagi masyarakat / pemilik tanah atau kreditur atau ahli waris atau aparat untuk melakukan pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat pada kantor pertanahan kabupaten atau kota. Disamping itu pencatan atau pemblokir haruslah

mempunyai landasan hukum yang kuat atau alasan yang sah, misalnya pemohon pencatatan atau pemblokiran akan terancam haknya bila tidak dilakukan pencatatan atau pemblokiran terhadap sertipikat hak atas tanah.

2.2.2. Tujuan Pencatatan Dalam Buku Tanah

Sebagai tindak lanjut dari gugatan di Pengadilan, maka pihak yang berkepentingan dalam hal ini penggugat dapat melakukan langkah-langkah pengamanan terhadap suatu hak atas tanah yang akan dijadikan obyek gugatan. Salah satu langkah pengamanan adalah melakukan pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat hak atas tanah. Pencatatan atau pemblokiran ini bertujuan untuk pencegahan/penghentian sementara terhadap segala bentuk perubahan hak dan pemindahan hak atau peralihan hak. Dengan demikian, tanah tersebut tidak dipindahkan kepada orang lain melalui jual beli atau lain sebagainya serta tidak dibebani dengan sewa menyewa atau diagunkan kepada pihak ketiga.

Tujuan lainnya adalah yang pertama untuk kepentingan penelitian di dalam penyelesaian sengketa (*status quo*) oleh karena kalau tidak demikian penyelesaian sengketa akan mengalami kesulitan di dalam meletakkan keputusannya nanti, sehingga keputusannya akan merugikan pihak pembeli yang beritikad baik. Yang kedua adalah untuk kepentingan pemohon sendiri, sebab apabila tidak dilakukan pemblokiran terhadap sertipikat hak atas tanah sudah barang tentu gugatan yang diajukan di Pengadilan tidak akan ada gunanya.¹⁹

¹⁹ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Penerbit Alumni Bandung, 1991, hal. 25.

Menurut ketentuan dalam Pasal 37 ayat 1 PP 24/1997 jo Pasal 94 PMA/KBPN 3/1997, selain diperjual belikan, peralihan hak dapat pula terjadi karena hibah, tukar menukar, pembagian hak bersama, karena penunjukkan lelang, putusan pengadilan, warisan, wasiat dan pemasukkan dalam perusahaan. Kecuali karena lelang, maka peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan bila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Salah satu alasan PPAT menolak untuk membuat akta adalah apabila obyek perbuatan hukum (tanah) yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridisnya.

2.2.3. Obyek Pencatatan Dalam Buku Tanah

Dalam hal pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat hak atas tanah, maka yang menjadi obyeknya adalah suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Rumah Susun yang akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan. Yang dimaksud hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 ayat (1) UUPA, yang berbunyi:

Pasal 16

- (1) Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah :**
- a. hak milik,**
 - b. hak guna usaha,**
 - c. hak guna bangunan,**
 - d. hak pakai,**

- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.

Pasal 53

- (1) hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu singkat.

Sedangkan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah hak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 8 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun disingkat UURS yang berbunyi :

Pasal 8

- (1) Satuan rumah susun dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
- (2) Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah.
- (3) Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana yang dimaksud ayat (2) meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

Selanjut terhadap hak-hak atas tanah tertentu antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai serta hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan sertipikat. Jenis sertipikat hak atas tanah yang diberikan oleh kantor pertanahan ditentukan berdasarkan

subyek hak atas tanah dan tujuan penggunaan obyek hak atas tanah sepanjang dibolehkan oleh undang-undang. Subyek hak atas tanah merupakan orang perseorangan atau badan hukum yang memperoleh suatu hak atas tanah, sehingga namanya dapat dicantumkan di dalam buku tanah selaku pemegang sertipikat hak atas tanah.²⁰

Adapun orang perorangan sebagai subyek hak atas tanah, yaitu setiap orang yang identitasnya terdaftar selaku Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing, berdomisili di dalam atau di luar wilayah Republik Indonesia dan tidak kehilangan hak memperoleh suatu hak atas tanah.²¹ Sedangkan badan hukum selaku subyek hak atas tanah antara lain lembaga pemerintah Indonesia, lembaga perwakilan negara asing, lembaga perwakilan internasional, badan usaha yang didirikan menurut hukum Indonesia atau badan hukum asing melalui penanaman modal asing di Indonesia, badan keagamaan dan badan sosial lainnya.²²

Sertipikat yang diberikan merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, sebagai suatu pengakuan atau penegasan dari Negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis didalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut.²³

²⁰ S. Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Penerbit PT Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2005, hal. 7

²¹ *Ibid*

²² *Ibid*, hal. 9

²³ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung, 2004, hal. 29

Mengenai pengertian sertipikat secara formal diatur dalam PP 24/1997 yang 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 masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan pada Pasal 1 angka 20.

Pasal 19 ayat (2) huruf c yang disebutkan di atas menegaskan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sedangkan buku tanah yang merupakan bagian dari pencatatan atau pemblokiran adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya dalam Pasal 1 angka 19.

2.2.4. Alasan Pencatatan Dalam Buku Tanah

Dengan melihat ketentuan Pasal 126 ayat (1) PMA/KBPN 3/1997 maka dapat diketahui bahwa adanya kegiatan pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat karena adanya sengketa hukum atas tanah di Pengadilan. Sengketa hukum timbul bermula dari pengaduan suatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Akan tetapi dari alasan-alasan tersebut di atas, sebenarnya tujuannya akan berakhir kepada tuntutan bahwa ia adalah yang lebih berhak dari yang lain / prioritas atas tanah sengketa. Oleh karena itu penyelesaian sengketa hukum terhadap tanah tersebut dari sifat/masalah yang diajukan sehingga prosesnya akan memerlukan beberapa tahap tertentu sebelum memperoleh suatu keputusan.

Adanya sengketa hukum hak atas tanah dibuktikan dengan adanya suatu gugatan. Gugatan adalah suatu permohonan yang disampaikan kepada Ketua Pengadilan yang berwenang, mengenai suatu tuntutan terhadap pihak lainnya dan harus diperiksa menurut tata cara tertentu oleh Pengadilan serta kemudian diambil keputusan terhadap gugatan tersebut.²⁴ Walaupun bentuk gugatan tidak diisyaratkan harus tertulis dan boleh secara lisan, namun yang lebih diutamakan adalah gugatan gugatan yang diajukan dalam bentuk tertulis sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 118 ayat (1) HIR Pasal 142 RBG. Apalagi bila digunakan untuk mengajukan suatu pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat pada kantor pertanahan haruslah dilengkapi dengan salinan gugatan.

Di dalam praktek sengketa hukum hak atas tanah sering pula disebut sengketa pertanahan yang dapat terjadi karena :

²⁴ Darwan Prints, *Strategi Menyusun Dan Menangani Gugatan Perdata*, Penerbit PT. Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 2.

1. Kantor pertanahan menerbitkan dua sertipikat untuk satu obyek tanah yang diberikan kepada dua subyek hukum yang sama-sama mengakui sebagai pemiliknya; dan
2. Tanah hak adat yang belum didaftar oleh pemegang haknya sesuai Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Hak-Hak Indonesia Atas Tanah, namun Badan Pertanahan menerbitkan surat keputusan hak atas tanah kepada subyek lainnya.²⁵

2.2.5. Pelaksanaan Pencatatan Dalam Buku Tanah

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak serta perlindungan hukum kepada pemegang dan pemilik hak atas tanah, maka pendaftaran tanah di Indonesia menurut UUPA menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif sebagaimana telah diuraikan di atas. Penggunaan sistem ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada setiap orang atau badan hukum agar mengajukan gugatan di Pengadilan setempat dan meneruskan salinannya kepada kantor pertanahan, untuk dibubuhi catatan blokir terhadap hak

²⁵ H. Eddy Pranjoto, *Anatomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara Dan Badan Pertanahan Nasional*, CV. Utomo, Bandung, 2006, hal. 24.

atas tanah di buku tanah sebagai obyek yang sedang diperkarakan atau obyek gugatan.

Selama adanya catatan dalam buku tanah atau blokir sertipikat tersebut, maka menurut PP 24/1997 ditentukan bahwa :

1. Kepala kantor pertanahan wajib menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak apabila hak atas tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan menurut Pasal 45 ayat 1 huruf e.
2. PPAT dapat menolak membuat akta apabila obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan data yuridisnya dalam Pasal 39 ayat 1 huruf f.

Khusus PPAT sebelum membuat aktanya wajib memohon informasi kepada kepala kantor pertanahan tentang kesesuaian data sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan data buku tanah di kantor pertanahan, dengan melampirkan sertipikat asli yang bersangkutan dimaksudkan supaya aktanya tidak cacat hukum atau dapat dibatalkan demi hukum pada Pasal 97 PMA/KBPN 3/1997.

Pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat dapat pula dilakukan oleh kepala kantor pertanahan berdasarkan perintah hakim pengadilan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 126 ayat 3 PMA/KBPN 3/1997 yang berbunyi :

Pasal 126

- (1) Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan**

- Rumah Susun akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan gugatan yang bersangkutan.
- (2) Catatan mengenai perintah status quo tersebut pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir.
 - (3) Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memerintahkan status quo atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat dalam buku tanah.
 - (4) Catatan mengenai perintah status quo tersebut pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Dari ketentuan ayat (3) tersebut dapat disimpulkan bahwa perintah pencatatan dalam buku tanah terhadap hak atas tanah oleh hakim pengadilan dimaksudkan agar obyek yang sedang disengketakan atau obyek gugatan tetap dalam keadaan status quo, namun dalam jangka waktu 30 hari sejak tanggal pemblokiran tersebut tidak diikuti dengan putusan sita jaminan dari hakim pengadilan maka catatan tersebut hapus dengan sendirinya sebagaimana dinyatakan dalam ayat (4).

Kepala Kantor Pertanahan dapat pula melakukan pencatatan dalam buku tanah atas permohonan dari kantor kejaksaan atau kantor kepolisian untuk kepentingan penyidikan atau penuntutan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 127 PMA/KBPN 3/1997 yang berbunyi :

Pasal 127

- (1) **Penyitaan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam rangka penyidikan atau penuntutan perbuatan pidana dicatat dalam buku tanah dan daftar umum lainnya**

serta kalau mungkin, pada sertifikatnya berdasarkan salinan resmi surat penyitaan yang dikeluarkan oleh penyidik yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Catatan mengenai penyitaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihapus setelah sita tersebut dibatalkan/diangkat atau penyidikan perbuatan pidana yang bersangkutan dihentikan sesuai ketentuan yang berlaku atau sesudah ada putusan mengenai perkara pidana yang bersangkutan.

Catatan lain di buku tanah selain catatan sita atau blokir dalam perkara perdata atau pidana tersebut tidak dapat dilakukan Kepala Kantor Pertanahan, kecuali disampaikan dan disetujui oleh Menteri sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 128 PMA/KBPN 3/1997 yang berbunyi :

Pasal 128

Pencatatan lain daripada yang dimaksud dalam Pasal 125, 126 dan 127 dalam rangka gugatan di depan pengadilan dan penuntutan perbuatan pidana hanya dapat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan apabila ada permintaan untuk itu disampaikan dan disetujui oleh Menteri.

Pasal 125

- (1) Pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan dan penetapan Hakim/Ketua Pengadilan oleh Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan daftar umum lainnya dilakukan setelah diterimanya penetapan Hakim/Ketua Pengadilan atau putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan Salinan Berita Acara Eksekusi dari Panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat pula dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan :
 - a. salinan resmi penetapan atau putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan Berita Acara Eksekusi;
 - b. sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;
 - c. identitas pemohon

- (3) **Pendaftaran pencatatan hapusnya suatu hak atas tanah atau Hak Pengelolaan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berdasarkan putusan Pengadilan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan setelah diterimanya salinan keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau pejabat yang bersangkutan .**

2.2.6. Hapusnya Catatan Dalam Buku Tanah

Catatan dalam buku tanah atau blokir sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah susun yang akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dapat hapus dengan sendirinya dalam jangka waktu atau apabila pihak yang meminta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 126 ayat (2) PMA/KBPN 3/1997.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas dapatlah diketahui bahwa hapusnya catatan dalam buku tanah dikarenakan jangka waktu yang telah ditetapkan yaitu 30 hari sejak tanggal pencatatan pemohon tidak menindaklanjutinya dengan gugatan ke Pengadilan atau kadaluarsa. Hapusnya catatan dapat pula dikarenakan dicabut atas permintaan pemohon sebelum waktu tersebut berakhir yaitu sebelum 30 hari sejak tanggal pemblokiran.

Mengenai hapusnya catatan dalam buku tanah atau blokir sertipikat dengan sendirinya (kadaluarsa), maka dapat pula disebut catatan atau blokir hapus atau gugur demi hukum, artinya pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat dianggap tidak pernah terjadi. Konsekuensinya, Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan pihak yang

berkepentingan atau kuasanya tidak boleh menolak melakukan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak apabila tanah yang bersangkutan bukan obyek sengketa di Pengadilan. PPAT pun dapat membuat akta peralihan atau pembebanan hak karena tanah tersebut tidak dalam sengketa di Pengadilan, tentunya setelah dinyatakan bahwa buku tanah bersih dari catatan oleh Kantor Pertanahan.

Sedangkan hapusnya catatan blokir atas permintaan pemohon sendiri atau kuasanya kepada Kepala Kantor Pertanahan dapat dilakukan sebelum jangka waktu 30 hari terlewati dan tidak dilanjutkan ke Pengadilan. Permintaan penghapusan catatan atau blokir harus dengan melampirkan bukti dalam bentuk akta perdamaian atau surat pernyataan dari pihak yang akan bersengketa. Konsekuensinya juga sama dengan hapusnya catatan dengan sendirinya (kadaluarsa) atau hapus/gugur demi hukum, yaitu tetap bisa dilakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak oleh Kantor Pertanahan serta pembuatan akta peralihan atau pembebanan hak oleh PPAT.

Berbeda dengan blokir, catatan sita di dalam buku tanah dan daftar umum lainnya baik dalam perkara perdata maupun pidana hanya dapat dibatalkan atau diangkat sita setelah perkaranya dihentikan atau perkaranya sudah diputuskan hakim dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dibuktikan dengan surat perintah angkat sita sesuai dengan salinan resmi berita acara eksekusi panitera pengadilan yang bersangkutan.²⁶

²⁶ *Ibid*, hal. 47

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Dalam proses penelitian, penggunaan metode penelitian merupakan syarat mutlak dengan maksud untuk memperdalam kajian suatu penelitian yang sedang dilaksanakan. Oleh karena penelitian merupakan kegiatan ilmiah, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai ilmu untuk mengungkapkan dan menerangkan gejala-gejala alam atau gejala-gejala sosial dalam kehidupan manusia, dengan mempergunakan prosedur kerja yang sistematis, teratur dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Pertanggungjawaban secara ilmiah berarti penelitian dilakukan untuk mengungkapkan dan menerangkan sesuatu yang ada dan mungkin sebagai suatu kebenaran dengan dibentengi bukti-bukti empiris atau yang dapat diterima oleh akal sehat.²⁷

3.1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris*, yaitu suatu pendekatan yang dipergunakan untuk menganalisa ketentuan-ketentuan hukum yang berhubungan dengan pendaftaran tanah pada umumnya, pencatatan dalam buku tanah terhadap hak atas tanah pada khususnya, yang diaktualisasikan dalam pelaksanaan pada Kantor Pertanahan.

²⁷ H. Nawawi, Penelitian Terapan, Gajahmada University Press, Yogyakarta, hal. 9

3.2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif (*descriptive research*), karena bertujuan untuk menggambarkan secara jelas tentang suatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu. Dalam penelitian ini, biasanya peneliti sudah mempunyai data awal tentang permasalahan yang akan diteliti.²⁸

Dalam penelitian ini, peneliti ingin menggambarkan secara jelas fenomena yang menjadi pokok permasalahan terkait dengan pelaksanaan pencatatan dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 126 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 pada Kantor Pertanahan .

3.3. Lokasi Penelitian

Penelitian dilaksanakan pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak dan sebagai pendukung data yang diperoleh melakukan wawancara dengan beberapa Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Pontianak.

3.4. Populasi

Populasi atau universe adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan

²⁸ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hal. 8

diteliti.²⁹ Populasi dalam penelitian ini adalah Kantor Pertanahan Kota Pontianak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT Kota Pontianak.

3.5. Tehnik Sampling

Tehnik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling*, yaitu penarikan sample bertujuan, dilakukan dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu, dengan alasan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sample yang besar jumlahnya dan jauh jaraknya.³⁰ Khusus PPAT, kreteria utama dalam menentukan sampel adalah PPAT yang pernah berhubungan dengan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak dalam kaitannya dengan pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat tanah.

3.6. Responden

Dalam penelitian ini, sampel yang akan diambil dari populasi tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Pontianak atau Yang Mewakili.
- b. PPAT Kota Pontianak sebanyak 3 (tiga) orang.

²⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hal. 44.

³⁰ *Ibid*, hal. 51

3.7. Tehnik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dapat dikelompokkan menjadi 2 antara lain :

- a. Data Primer adalah data yang langsung didapatkan dalam penelitian di lapangan. Dilakukan dengan wawancara terpimpin yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan-pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara.
- b. Data Skunder adalah data yang diperlukan untuk melengkapi Data Primer. Dilakukan dengan penelitian kepustakaan (bahan-bahan hukum) guna mendapat landasan teoritis berupa :
 - (1) Bahan Hukum Primer, adalah bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat hak atas tanah, antara lain :
 - a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
 - b. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS).
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - e. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.
 - f. Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - g. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 tentang Pembentukan Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten.
 - h. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Operasi Pengaturan dan Pelayanan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.
- (2) Bahan Hukum Sekunder, adalah bahan-bahan yang erat hubungannya dan dapat membantu menganalisa Bahan Hukum Primer, yaitu :
- a. Buku-buku ilmiah
 - b. Makalah-makalah
 - c. Hasil-hasil penelitian
 - d. Hasil wawancara.

- (3) Bahan Hukum Tersier, adalah bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap Bahan Hukum Primer dan Bahan Hukum Sekunder, seperti :
- a. Kamus
 - b. Enseklopedia

3.8. Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini dilakukan dengan secara kuantitatif dan kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara kuantitatif dan kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas.

Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.³¹ Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

3.9. Sistematika Penulisan.

Sistematika penulisan dalam penelitian ini disusun dengan urutan sebagai berikut :

³¹ HB. Sutopo, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, 1998, hal. 37.

Pertama, Bab I dibawah titel Pendahuluan menguraikan tentang Latar Belakang Penelitian, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian.

Kedua, Bab II Tinjauan Pustaka menguraikan Tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Tentang Pencatatan Dalam Buku Tanah.

Ketiga, Bab III Metodologi Penelitian, menguraikan tentang Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Lokasi Penelitian, Tehnil Sampling, Sampel, Tehnik Pengumpulan Data dan Analisa Data serta Sistematika Penulisan.

Keempat, Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan.

Kelima, pada Bab V Penutup menguraikan tentang kesimpulan-kesimpulan dan saran-saran penulis yang berhubungan dengan penelitian ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

HASIL PENELITIAN

Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA dinyatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah. Selanjutnya dalam Bab I Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah. Dengan berlakunya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional maka penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Hal ini ditegaskan kembali dalam Bab III Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pembentukan Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tanggal 19 Juli 1988 pada intinya adalah dalam rangka pelaksanaan UUPA yang pelaksanaannya diserahkan kepada Presiden. Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden, yang dipimpin oleh seorang kepala yaitu Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Badan Pertanahan Nasional merupakan instansi yang bersifat nasional (instansi pusat), karenanya dimasing-masing daerah baik

propinsi maupun kabupaten atau kota perlu dibentuk perangkat pemerintahannya atau unit kerja (bersifat vertikal). Adapun pembentukan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (propinsi) dan Kantor Badan Pertanahan Nasional (kabupaten atau kota) dilakukan dan ditetapkan dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Menteri Negara Pendayagunaan Aparatur Negara dan Menteri Sekretaris Negara.

Pada tanggal 11 April 2006 telah dikeluarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Menurut ketentuan Pasal 55 Bab X Ketentuan Penutup, ditegaskan bahwa dengan berlakunya Peraturan Presiden ini, maka dinyatakan tidak berlaku :

- a. Ketentuan sepanjang mengenai Badan Pertanahan Nasional sebagaimana diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 103 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2005.
- b. Ketentuan mengenai Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Badan Pertanahan Nasional sebagaimana diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 110 Tahun 2001 tentang Unit Organisasi dan Tugas Eselon I Lembaga Pemerintah Non Departemen

sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 52 Tahun 2005.

Kantor Pertanahan Kota Pontianak adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kota (eselon IIIa), yang dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 tentang Pembentukan Unit Kerja Badan Pertanahan Nasional di propinsi dan kabupaten atau kota. Tugas Kantor Pertanahan Kota adalah melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah, salah satunya melaksanakan pemblokiran sertipikat atas permohonan pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006, Bagan Susunan Organisasi Kantor Pertanahan Kota Pontianak adalah sebagai berikut :

1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak

Drs. Putu Palgunadi
NIP. 010084742

2. Sub Bagian Tata Usaha

Sumardi, S. Sos
NIP. 010149751

- a. Urusan Perencanaan dan Keuangan

Cahyono Sumadi, SH
NIP. 010158470

- b. Urusan Kepegawaian

Ja'far Usman
NIP. 010102804

3. Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan

Hj. Hafsa AR, S.Ip, SH

NIP. 010073474

a. Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan

Erwin Rachman, SH

NIP. 010196040

b. Sub Seksi Tematik dan Potensi Tanah

Eduardus Eddy, ST

NIP. 010162000

4. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

H. Firdaus, SH, MM

NIP. 010137615

a. Sub Seksi Penetapan Hak Tanah

H. Zawawi, SH

NIP. 010149912

b. Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah

M. Noor, SH

NIP. 010111145

c. Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi

Zulkiflie R, SH

NIP. 010162001

d. Sub Seksi Peralihan Pembebanan Hak dan PPAT

Ridwan

NIP. 010083273

5. Seksi Pengaturan dan Penataan Tanah

Bahgiarto

NIP. 010172104

- a. Sub Seksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu
Johnson Sinurat
NIP. 010149669
 - b. Sub Seksi Landreform dan Konsolidasi Tanah
Su'aidi
NIP. 010125449
6. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan
- Nyuwito, SH
NIP. 010137619
- a. Sub Seksi Pengendalian Tanah
Endang Setiawati Lasimin, S.Sos
NIP. 750005667
 - b. Sub Seksi Pemberdayaan Masyarakat
Edi Kartono
NIP. 010150708
7. Seksi Sengketa Konflik dan Perkara
- Heri Prajitno, SH
NIP. 750003965
- a. Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan
Nining Marlina. S.SIT
NIP. 750004234
 - b. Sub Seksi Perkara Pertanahan
Bambang Sulistyono, SH
NIP. 750004785

Pelaksanaan pemblokiran sertipikat merupakan salah satu tugas dan fungsi dari Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah cq. Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi. Sebagai pelaksanaan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006, maka pada tanggal 02 Januari 2008 telah dikeluarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak Nomor 01 Tahun 2008 tentang Uraian Tugas Sub Bagian, Seksi, Urusan, Sub Seksi dan Pelaksana Kantor Pertanahan Kota Pontianak.

Menurut Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak Nomor 01 Tahun 2008, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HTPT) memiliki tugas dan fungsi sebagai berikut :

1. Tugas adalah :

Menyiapkan bahan dan melakukan penetapan hak dalam rangka pemberian, perpanjangan dan pembaharuan hak atas tanah, pengadaan tanah, perijinan, pendataan dan penertiban bekas tanah hak serta pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Fungsi :

- a. Pelaksanaan pengaturan dan penetapan dibidang hak tanah;
- b. Penyiapan rekomendasi pelepasan, penaksiran harga dan tukar menukar, saran dan pertimbangan serta melakukan kegiatan perijinan, saran dan pertimbangan usulan penetapan hak pengelolaan tanah;
- c. Penyiapan telaahan dan pelaksanaan pemberian rekomendasi perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan dan/atau pendaftaran hak;

- d. Pengadministrasian atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara, daerah bekerja sama dengan pemerintah, termasuk tanah badan hukum pemerintah;
- e. Pendataan dan penertiban tanah bekas tanah hak;
- f. Pelaksanaan pendaftaran hak dan komputerisasi pelayanan pertanahan;
- g. Pelaksanaan penegasan dan pengakuan hak;
- h. Pelaksanaan peralihan, pembebanan hak atas tanah dan pembinaan PPAT;

Sedangkan uraian tugas Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI) adalah menyiapkan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, pengakuan dan penegasan konversi hak-hak lama, hak milik atas tanah rumah susun, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, data yuridis lainnya, data fisik bidang tanah, komputerisasi pelayanan pertanahan serta memelihara daftar buku tanah, daftar nama, daftar hak atas tanah dan warkah serta data lainnya dibidang pendaftaran tanah.

Dalam pelaksanaan tugasnya, Kasubsi PHI membawahi 3 orang staf Subsi PHI yang masing-masing mempunyai tugas yang berbeda. Adapun rincian tugas salah satu staf PHI sebagai berikut :

- a. Mengumpulkan / menghimpun data-data dibidang pendaftaran tanah dalam rangka penyusunan laporan bulanan;
- b. Menyiapkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);

- c. Penanggung jawab atas ruangan arsip, penyusunan dan upgrade warkah;
- d. Pencatatan Sita Jaminan dan Pemblokiran serta Pencabutannya;
- e. Mempersiapkan Buku Tanah dan pencatatan pada Buku Tanah setiap ada perubahan;

Kantor Pertanahan Kota Pontianak dalam melaksanakan pendaftaran tanah telah menentukan sistem pelayanan. Tujuannya adalah agar proses pendaftaran tanah dapat lebih efektif dan efisien. Hal tersebut didasarkan pada Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1998 Tanggal 20 Juli 1998. Sebagai pelaksanaannya diberlakukanlah sistem loket yaitu terdiri dari :

1. Loket I : Informasi Pelayanan

Loket I memberikan informasi, arahan serta gambaran tentang bentuk layanan Kantor Pertanahan terhadap publik. Pada loket ini, pemohon/pendaftar dapat mengakses informasi tentang Tata Usaha Layanan Kantor Pertanahan, perihal hukum dan hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah, pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah maupun pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat. Untuk permohonan resmi, pemohon atau pendaftar sebaiknya mengajukan permohonan tertulis, dengan mencantumkan dan/atau melampirkan identitas pemohon. Termasuk melengkapi jenis informasi yang

ingin diketahui dan mencantumkan pula peruntukan informasi yang dimintakan tersebut.

2. Loker II : Penyerahan Dokumen Permohonan.

Pada Loker II bertugas memeriksa kelengkapan berkas permohonan pelayanan yang diajukan oleh pemohon/pendaftar. Apabila berkas dinilai lengkap, maka petugas Loker II akan menerbitkan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD), lalu memberikan rincian biaya yang harus dibayarkan oleh pemohon/pendaftar atau Surat Perintah Setor (SPS). Sebaliknya, apabila berkas dinilai tidak lengkap, maka akan dikembalikan kepada pemohon/pendaftar.

3. Loker III : Penyerahan Biaya / Pembayaran

Setelah menerima STTD dan SPS, maka selanjutnya pemohon/pendaftar dapat melakukan pembayaran pada Loker III. Petugas Loker III, setelah menerima STTD dan SPS akan menerbitkan Tanda Bukti Pendaftaran dan Pembayaran (DI 305), yang nantinya akan dipergunakan untuk mengambil sertipikat bukti kepemilikan tanah yang didaftarkan.

4. Loker IV : Penyerahan Produk/ Pengambilan Sertipikat

Setelah menerima Tanda Bukti Pendaftaran dan Pembayaran (DI 305), pemohon/pendaftar menunggu prosesnya dan sekaligus menanyakan pada petugas Loker I kapan selesai atau bisa diambil.

Setelah selesai berdasarkan jangka waktu yang ditetapkan maka sertipikat dapat diambil pada petugas Loker IV.

Untuk proses pencatatan dan penghapusan blokir sertipikat pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak mengacu pada Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) adalah sebagai berikut :

A. Persyaratan Pencatatan Blokir

1. Surat permohonan dari yang bersangkutan
2. Salinan Surat Gugatan
3. Identitas dari pemohon dan atau kuasanya.

Persyaratan Penghapusan Pencatatan Blokir :

1. Surat permohonan dari yang bersangkutan (Pemblokir)
2. Identitas dari pemohon dan atau kuasanya (fc KTP).

B. Biaya

Rp. 25.000,- / Sertipikat

C. Waktu

7 Hari

D. Uraian Kegiatan

1. Petugas Loker II

- Menerima dan mengoreksi/meneliti kelengkapan fisik dokumen. Jika tidak lengkap diserahkan kembali kepada Pemohon. Pemohon menyerahkan STTD.
- Membuat dan memberikan STTD kepada Pemohon.
- Membuat SPS

- Menyerahkan dokumen kepada Petugas Loker III.
- Loker II sebagai penerima berkas dapat diperbanyak sesuai kebutuhan masing-masing.
- Asli SPS diberikan kepada pemohon. Pemohon dengan membawaa asli SPS dan STTD, melakukan pembayaran ke Petugas Loker III.

2. Petugas Loker III

- Menerima biaya dari pemohon sesuai SPS.
- Melakukan pencatatan pada DI 305.
- Membuat kuitansi (DI 306)
- Mencantumkan nomor dan tanggal DI 305 pada STTD
- Menyerahkan dokumen pada Loker II
- Asli DI 306 diserahkan kepada Pemohon.

3. Petugas Loker II

- Melakukan pencatatan pada DI 303.
- Mencantumkan nomor dan tanggal DI 303 pada STTD dan menyerahkan kembali kepada pemohon.
- Menyerahkan dokumen kepada Petugas Pelaksana PHI

4. Petugas Pelaksana PHI

- Meneliti dan memeriksa data dokumen.
- Meminjam Buku Tanah Kepada Petugas Arsip

5. Petugas Arsip

- Menyiapkan Buku Tanah.

- Mencatat peminjaman Buku Tanah
 - Menyerahkan dokumen kepada Petugas Pelaksana PHI
6. Petugas Pelaksana PHI
- Membuat catatan atau penghapusan pada Buku Tanah dan Sertipikat.
 - Menyerahkan dokumen kepada Kasubsi PHI dan PPAT
7. Kasubsi PHI
- Koreksi dan validasi dokumen.
Jika tidak benar dikembalikan kepada Petugas Pelaksana PHI.
 - Membubuhkan paraf catatan/penghapusan pada Buku Tanah dan Sertipikat
 - Meneruskan dokumen kepada Kasi HTPT
8. Kasi HTPT
- Koreksi dan validasi dokumen.
Jika tidak benar dikembalikan kepada Petugas Pelaksana PHI.
 - Membubuhkan paraf catatan/penghapusan pada Buku Tanah dan Sertipikat
 - Meneruskan dokumen kepada Kepala Kantor
9. Kepala Kantor
- Koreksi dan validasi dokumen.

Jika tidak benar dikembalikan kepada Petugas Pelaksana PHI.

- Membubuhkan paraf catatan/penghapusan pada Buku Tanah dan Sertipikat
- Meneruskan dokumen kepada Petugas Pelaksana PHI

10. Petugas Pelaksana PHI

- Mencatat penghapusan pada DI 208.
- Mencantumkan nomor dan tanggal DI 208 pada Buku Tanah dan Sertipikat
- Membubuhkan stempel pada Buku Tanah dan Sertipikat
- Mencatat penghapusan pada DI 307.
- Mencantumkan nomor dan tanggal DI 307 pada Buku Tanah dan Sertipikat
- Menyerahkan dokumen kepada Petugas Arsip
- Menyerahkan Sertipikat kepada Petugas Loker IV.

11. Petugas Arsip - Warkah

- Mencatat pengembalian Buku Tanah.
- Melakukan pengarsipan dokumen

12. Petugas Loker IV

- Membuat Bukti Penyerahan Produk (DI 301 A).
- Memberikan nomor dan tanggal pada DI 301 A
- Menyerahkan sertipikat kepada pemohon

13. Petugas Pelaksana PHI

- Memperbaiki catatan penghapusan pada Buku Tanah dan Sertipikat.
- Menyerahkan dokumen kepada Kasubsi PHI.

Sebagai langkah awal penelitian ini, penulis melihat dan memeriksa Daftar Permohonan Pelayanan Informasi (DI 303) pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak Tahun 2006-2008. Dari DI 303 tersebut, penulis tuangkan dalam bentuk tabel secara sederhana, sebagai berikut :

REGISTRASI PENCATATAN DAN PENCABUTAN BLOKIR

KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK

JANUARI – DESEMBER

2006

NO URUT	JENIS PERMOHONAN	JUMLAH
1	CATAT BLOKIR	65
2	CABUT BLOKIR	23

Sumber Data : Kantor Pertanahan Kota Pontianak 2006

Berdasarkan Tabel Registrasi tersebut di atas, penulis menemukan 9 (sembilan) buah berkas/dokumen pencatatan atau pemblokiran yang tidak memenuhi persyaratan pencatatan atau pemblokiran.

Kesembilan berkas/dokumen pencatatan atau pemblokiran tersebut antara lain :³²

1. NO. BERKAS : 24
DI 303 : 42 / 1 – 6 – 2006
OBJEK : M. 2236 AN. EKA CHAITAMI
KELURAHAN : SAIGON
LUAS : 345 M2
DI 208 : 108/ 1 – 6- 2006
DI 307 : 108/ 1 – 6 – 2006 BP. 6939

Catatan :

Belum dicabut

Belum bisa diproses

2. NO. BERKAS : 28
DI 303 : 47 / 7 – 6 – 2006
OBJEK : M. 5825 AN. BAIYAH
KELURAHAN : PAAL LIMA
LUAS : 1290 M2
DI 208 : 112/ 7 – 6- 2006
DI 307 : 112/ 7 – 6 – 2006 BP. 2231

Catatan :

Belum dicabut

Belum bisa diproses

³² Data Kantor Pertanahan Kota Pontianak 2006

3. NO. BERKAS : 29
DI 303 : 48 / 13 – 6 – 2006
OBJEK : M. 1625 AN. EVI SUNARTI
KELURAHAN : SIANTAN HILIR
LUAS : 319 M2
DI 208 : 113/ 13 – 6- 2006
DI 307 : 113/ 13 – 6 – 2006 BP. 2312

Catatan :

Belum dicabut

Belum bisa diproses

4. NO. BERKAS : 32
DI 303 : 52 / 3 – 7 – 2006
OBJEK : M. 2137 AN. FUSUI YONG
KELURAHAN : BENUA MELAYU DARAT
LUAS : 99 M2
DI 208 : 127/ 3 – 7- 2006
DI 307 : 127/ 3 – 7 – 2006 BP. 2576

Catatan :

Belum dicabut

Belum bisa diproses

5. NO. BERKAS : 34
DI 303 : 54 / 3 – 7– 2006
OBJEK : M. 7650 AN. HENNY SUSANTI

KELURAHAN : SUI JAWI DALAM
LUAS : 175 M2
DI 208 : 130/ 3 – 7- 2006
DI 307 : 130/ 3 – 7 – 2006 BP. 2610

Catatan :

Telah dicabut tgl. 29-10-2007

Telah diproses

6. NO. BERKAS : 36
DI 303 : 56 / 5 – 7 – 2006
OBJEK : M. 4601 AN. M. HATTA
KELURAHAN : BANGKA BELITUNG
LUAS : 360 M2
DI 208 : 131/ 5 – 7- 2006
DI 307 : 131/ 5 – 7 – 2006 BP. 2622

Catatan :

Belum dicabut

Belum bisa diproses

7. NO. BERKAS : 39
DI 303 : 60 / 24 – 7 – 2006
OBJEK : M. 3508 AN. ASYARI SH
KELURAHAN : PARIT TOKAYA
LUAS : -
DI 208 : 135/ 24 – 7- 2006

DI 307 : 135/ 24 – 7 – 2006 BP. 3920

Catatan :

Belum dicabut

Belum bisa diproses

8. NO. BERKAS : -
- DI 303 : 72 / 8 – 9 – 2006
- OBJEK : M. 14704 AN. M. RIZA SE
- KELURAHAN : BANGKA BELITUNG
- LUAS : 438 M2
- DI 208 : 150/ 8 – 9- 2006
- DI 307 : 150/ 8 – 9 – 2006 BP. 4531

Catatan :

Belum dicabut

Belum bisa diproses

9. NO. BERKAS : 64
- DI 303 : 87 / 6 – 11 – 2006
- OBJEK : M. 14064 AN. SIRAN H. WALUYO
- KELURAHAN : PARIT TOKAYA
- LUAS : 115 M2
- DI 208 : 165/ 6 –11- 2006
- DI 307 : 165/ 6 – 11 – 2006 BP. 5208

Catatan :

Belum dicabut

Telah diproses

REGISTRASI PENCATATAN DAN PENCABUTAN BLOKIR

KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK

JANUARI – DESEMBER

2007

NO URUT	JENIS PERMOHONAN	JUMLAH
1	CATAT BLOKIR	36
2	CABUT BLOKIR	29

Sumber Data : Kantor Pertanahan Kota Pontianak 2007

Berdasarkan Tabel Registrasi tersebut di atas, penulis menemukan 10 (sepuluh) buah berkas/dokumen pencatatan atau pemblokiran yang tidak memenuhi persyaratan pencatatan atau pemblokiran. Kesepuluh berkas/dokumen pemblokiran tersebut antara lain :³³

1. NO. BERKAS : 02
DI 303 : 05/ 13 -2 – 2007
OBJEK : M. 5855 AN. NURHAYATI
KELURAHAN : SUI JAWI LUAR
LUAS : 233 M2
DI 208 : -
DI 307 : - BP. 647

³³ Data Kantor Pertanahan Kota Pontianak 2007

Catatan :

Telah dicabut tgl. 18-06-2007

Telah diproses

2. NO. BERKAS : 05
DI 303 : 12/ 1 – 3 – 2007
OBJEK : M. 7883 AN. MARIA YOANA
KELURAHAN : SUI JAWI DALAM
LUAS : 145 M2
DI 208 : -
DI 307 : - BP. 874

Catatan :

Belum dicabut

Belum bisa diproses

3. NO. BERKAS : 07
DI 303 : 17/ 10 – 4 – 2007
OBJEK : M. 7959 AN. H. SLAMET S
KELURAHAN : PAAL LIMA
LUAS : 1341 M2
DI 208 : -
DI 307 : - BP. 1594

Catatan :

Belum dicabut

Belum bisa diproses

4. NO. BERKAS : 08
DI 303 : 20/ 16 – 4 – 2007
OBJEK : M. 1851 AN. SRI HARTATI
KELURAHAN : SUI JAWI
LUAS : 204 M2
DI 208 : -
DI 307 : - BP. 1698

Catatan :

Belum dicabut

Belum bisa diproses

5. NO. BERKAS : 14
DI 303 : 24/ 28 – 5 – 2007
OBJEK : M. 5160 AN. DODI
KELURAHAN : SUI BANGKONG
LUAS : 258 M2
DI 208 : -
DI 307 : - BP. 2318

Catatan :

Belum dicabut

Belum bisa diproses

6. NO. BERKAS : 15
DI 303 : 09/ 4 – 6 – 2007
OBJEK : M. 2104 AN. EDY KARTONO

KELURAHAN : TANJUNG HULU
LUAS : 227 M2
DI 208 : -
DI 307 : - BP. 2414

Catatan :

Belum dicabut

Belum bisa diproses

7. NO. BERKAS : 16
DI 303 : 31/ 11 – 6– 2007
OBJEK : M. 4546 AN. JUNAEDI
KELURAHAN : SUI BANGKONG
LUAS : 516 M2
DI 208 : -
DI 307 : - BP. 2718

Catatan :

Belum dicabut

Belum bisa diproses

8. NO. BERKAS : 19
DI 303 : 34/ 15 – 6 – 2007
OBJEK : M. 2959 AN. HERMAN
KELURAHAN : SUI JAWI LUAR
LUAS : 90 M2
DI 208 : -

DI 307 : - BP. 2810

Catatan :

Belum dicabut

Belum bisa diproses

9. NO. BERKAS : 20
DI 303 : 35/ 15 – 6 – 2007
OBJEK : M. 2303 AN. NAWA
KELURAHAN : SUI BELIUNG
LUAS : 355 M2
DI 208 : -
DI 307 : - BP. 2813

Catatan :

Belum dicabut

Belum bisa diproses

10. NO. BERKAS : 15
DI 303 : 45/ 13 – 8 – 2007
OBJEK : M. 2277 AN. ROLITA
KELURAHAN : SIANTAN HILIR
LUAS : 635 M2
DI 208 : -
DI 307 : - BP. 3676

Catatan :

Belum dicabut

Belum bisa diproses

REGISTRASI PENCATATAN DAN PENCABUTAN BLOKIR

KANTOR PERTANAHAN KOTA PONTIANAK

JANUARI – MARET

2008

NO URUT	JENIS PERMOHONAN	JUMLAH
1	CATAT BLOKIR	8
2	CABUT BLOKIR	9

Sumber Data : Kantor Pertanahan Kota Pontianak 2008

Berdasarkan Tabel Registrasi tersebut di atas, penulis menemukan 4 (empat) buah berkas/dokumen pencatatan atau pemblokiran yang tidak memenuhi persyaratan pencatatan atau pemblokiran. Keempat berkas/dokumen pencatatan atau pemblokiran tersebut antara lain :³⁴

1. NO. BERKAS : 03
DI 303 : 05 / 9 – 1 – 2008
OBJEK : M. 93 AN. ZULAIHA
KELURAHAN : TENGAH
LUAS : -
DI 208 : -
DI 307 : - BP. –

³⁴ Data Kantor Pertanahan Kota Pontianak 2008

Catatan :

Belum dicabut

Belum bisa diproses

2. NO. BERKAS : 04
DI 303 : 07 / 24 – 1 – 2008
OBJEK : M. 8061 AN. PUJI ASTUTI
KELURAHAN : TENGAH
LUAS : 193 M2
DI 208 : -
DI 307 : - BP. –

Catatan :

Belum dicabut

Belum bisa diproses

3. NO. BERKAS : 05
DI 303 : 09 / 1 – 2 – 2008
OBJEK : M. 1491 AN. HERIYANTI NELLY
KELURAHAN : SUI. JAWI
LUAS : 193 M2
DI 208 : -
DI 307 : - BP. –

Catatan :

Belum dicabut

Belum bisa diproses

4. NO. BERKAS : 06
DI 303 : 10 / 5 – 2 – 2008
OBJEK : M. 774 AN. DEVRYS
KELURAHAN : SUI. BANGKONG
LUAS : -
DI 208 : -
DI 307 : - BP. –

Catatan :

Belum dicabut

Belum bisa diproses

4.2. PEMBAHASAN

4.2.1. Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Dalam Hal Pencatatan Dalam Buku Tanah Tidak Memenuhi Ketentuan Pasal 126 Ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Mekanisme pendaftaran tanah di Indonesia menurut UUPA menganut sistem negatif yang bertendensi positif. Negatif artinya Negara tidak menjamin secara mutlak data yang tercantum di dalam sertipikat. Dalam pendaftaran tanah masih dimungkinkan adanya komplain, gugatan maupun bantahan oleh pihak ketiga terhadap hak atas tanah yang didaftarkan oleh pemohon atau pendaftar hak atas tanah. Sertipikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan untuk diberikan kepada pemilik tanah

yang mendaftarkan tanahnya hanyalah merupakan tanda bukti yang kuat bukan mutlak. Pemilik sertipikat masih dapat digugat oleh pemilik tanah yang sebenarnya apabila ia bisa membuktikan melalui Pengadilan bahwa ia berhak atas tanah tersebut.

Sedang positif artinya meskipun kebenaran data tidak dijamin secara mutlak, namun pemerintah tetap memberikan kedudukan yang kuat terhadap data tanah yang telah terdaftar tersebut, sehingga memiliki nilai pembuktian yang kuat pula. Selama belum ada pembuktian lain atas komplain, gugatan atau bantahan yang diajukan, maka yang tercantum dalam daftar dimaksud dianggap sebagai satu-satunya bukti bagi pemilik tanah yang bersangkutan.

Dengan sistem publikasi ini, pemilik tanah yang sebenarnya akan terlindungi haknya untuk mempertahankan tanahnya. Salah satu kemudahan yang diberikan oleh pemerintah (BPN) kepada pemilik tanah atau pihak yang berkepentingan terhadap tanah yang bersangkutan adalah memperbolehkan melakukan permohonan pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat.

Kemudahan yang diberikan tentunya dalam koridor yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Mengenai pencatatan dalam buku tanah diatur dalam Pasal 126 PMA/KBPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksana PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

Ayat (1): Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam Buku Tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik

Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan.

Catatan :

Apabila pihak penggugat telah menyampaikan permohonan gugatan melalui Pengadilan dan surat gugatan tersebut telah diregister dalam buku gugatan di Pengadilan, selanjutnya surat gugatan tersebut disampaikan pada Kantor Pertanahan untuk dicatat dalam Buku Tanah.³⁵

Ayat (2): Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir.

Catatan :

Subyek (pihak) yang minta pencatatan diharuskan :³⁶

- a. Pihak yang mempunyai kaitan dan atau hubungan hukum terhadap obyek yang akan dicatat dalam Buku Tanah dan dengan memberikan dasar dan alasan pencatatan.
- b. Apabila pihak tersebut memberikan kuasa kepada pihak lain harus disertakan dengan surat kuasa otentik atau dibuat dibawah tangan disahkan pejabat berwenang.
- c. Pihak yang mengajukan pencatatan diharuskan untuk minta tanda terima kepada petugas untuk pemberitahuan

³⁵ Wawancara Pribadi dengan M. Noor, Kasubsi Pengaturan Tanah Pemerintah, Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kota Pontianak, Tanggal 24 Maret 2008.

³⁶ Ibid

sebagai langkah dan upaya hukum terhadap obyek yang dicatat dalam jangka waktu selama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterimanya permohonan pencatatan yang disampaikan oleh pihak yang berkepentingan sebagaimana yang dimaksud pada huruf a di atas dan terhadap subyek yang melakukan pencatatan diberikan informasi waktu berakhirnya pencatatan.

- d. Apabila pihak yang menyampaikan permohonan pencatatan telah melebihi jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal penerimaan permohonan tersebut oleh petugas, maka dengan sendirinya pencatatan tersebut hapus, terhadap obyek yang dicatat dalam Buku Tanah kembali bersih (clear) dan dapat dilakukan perbuatan hukum di atasnya dan terhadap pihak yang memohon pencatatan dapat mengajukan upaya damai atau penyelesaian melalui jalur hukum di Pengadilan.

Ayat (3): Apabila Hakim yang memeriksa perkara tersebut pada ayat 1 memerintahkan status quo atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat dalam Buku Tanah.

Catatan :

Pencatatan Buku Tanah berlaku terus menerus apabila ada penetapan atau putusan Pengadilan yang menghendaki

adanya sita jaminan.³⁷

Ayat (4): Catatan mengenai perintah status quo tersebut pada ayat 3 hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan Berita Acara Eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Catatan :

Untuk menghapus catatan dalam Buku Tanah tersebut harus ada penetapan atau putusan pengangkatan sita jaminan atau schorsing (penundaan) dari Pengadilan yang meminta untuk pencabutan.³⁸

Dalam penulisan ini penulis lebih menekankan kepada ayat (1) dan (2), karena menurut penulis ada perbedaan prinsip dengan ayat (3) dan (4). Perbedaan tersebut adalah :

(1) Pada ayat (1) dan (2) pelaksanaan pencatatan dalam buku tanah dilakukan atas permintaan pemohon dengan melampirkan bukti salinan surat gugatan yang telah didaftarkan / diregister di Pengadilan. Disini pencatatan dapat dilaksanakan sebelum dilakukan pemeriksaan/persidangan dimuka hakim yang memeriksa perkara.

Hapusnya catatan dalam buku tanah selain dapat dengan sendirinya, juga dapat dicabut oleh pemohon pencatatan tentunya setelah terjadi penyelesaian sebelumnya dengan pihak pencatat

³⁷ Ibid

³⁸ Ibid

(bisa dibuktikan dengan surat pernyataan damai atau akta perdamaian).

- (2) Pada ayat (3) dan (4) pelaksanaan pencatatan dalam buku tanah dilakukan atas perintah hakim pengadilan untuk penetapan status quo. Disini pencatatan dilaksanakan setelah dilakukan pemeriksaan perkara/gugatan di persidangan oleh hakim pengadilan. Pemohon mengajukan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) kepada Pengadilan untuk ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Atas dasar putusan sita jaminan inilah dijadikan dasar bagi kantor pertanahan untuk melakukan pencatatan dalam buku tanah.

Hapusnya catatan dalam buku tanah selain dapat dengan sendirinya, juga dapat dilakukan oleh pemohon dengan cara angkat sita jaminan yang salinan resminya dikeluarkan oleh Pengadilan.

Selanjutnya M. Noor, Kasubsi Pengaturan Tanah Pemerintah Kantor Pertanahan Kota Pontianak mengatakan bahwa perbedaan antara ayat (1) dan (2) dengan ayat (3) dan (4) lebih terletak pada sisi hukum acaranya saja. Menurut beliau pada ayat (1) dan (2) pelaksanaan pencatatan atau pemblokiran sertipikat dilakukan sebelum persidangan dimulai. Sedangkan pada ayat (3) dan (4) pelaksanaan pencatatan atau pemblokiran sertipikat setelah persidangan dimulai atau sedang berjalan.³⁹

³⁹ Ibid

Sebagai pendukung pendapat penulis, pada Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten ada dua penyebutan istilah yaitu Pencatatan Blokir dan Pencatatan Sita Jaminan. Penyebutan tersebut didasarkan pada Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional. Keduanya mempunyai perbedaan dalam persyaratan pencatatan. Untuk pencatatan blokir prosedur / persyaratannya sebagaimana telah diuraikan di atas. Sedangkan persyaratan pencatatan sita jaminan adalah sebagai berikut :

1. Surat permohonan dari Pengadilan Negeri atau Jaksa atau Polisi atau Kantor Lelang.
2. Berita Acara Pengangkatan Sita di Pengadilan Negeri.
3. Identitas dari pemohon atau kuasanya.
4. perlu kejelasan nomor hak dan letak/alamat obyek sita.
5. pencatatan sita jaminan langsung dilakukan pada Buku Tanah atau daftar lainnya oleh petugas yang ditunjuk (mencantumkan jam penerimaan).
6. Bagi tanah-tanah yang belum terdaftar, pencatatan sita jaminan ditolak dengan surat resmi.
7. Biaya sebesar Rp. 25.000,- untuk setiap Hak Atas Tanah, kecuali yang dimohon oleh Instansi/Lembaga Pemerintah yang berwenang untuk itu seperti Kepolisian, Kejaksaan Pengadilan dalam rangka menunjang pelaksanaan tugasnya.

Mengenai adanya pemblokiran sertipikat biasanya sering ditemui apabila PPAT akan melakukan pembuatan akta peralihan hak atau akta pembebanan hak. Akta peralihan hak tersebut adalah Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukkan Ke Dalam Perusahaan, Akta Pembagian Hak Bersama. Sedangkan akta pembebanan hak adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian HGB/HP Atas Tanah HM.⁴⁰

Sebelum pembuatan atau penandatanganan akta tersebut di atas, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan atau pengecekan sertipikat atau di SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) pada kantor pertanahan setempat. Tujuan dilakukan pengecekan sertipikat atau SKPT adalah untuk memperoleh Informasi tertulis tentang data fisik dan data yuridis mengenai sebidang tanah pada sertipikat yang akan dibuatkan akta peralihan hak atau pembebanan hak.⁴¹

Informasi dapat diberikan dalam bentuk salinan atau fotocopi bagian peta yang dimaksud dengan diberi catatan yang menyebutkan pihak yang meminta informasi tersebut dan keperluannya pada Pasal 188 ayat (1). Kepada Pemegang hak dapat diberikan salinan atau fotocopi peta yang menunjukkan batas bidang tanahnya dengan bidang-bidang tanah yang berbatasan dalam Pasal 188 ayat (2).

⁴⁰ Wawancara Pribadi dengan Riza Emir C. Caloh, PPAT Kota Pontianak, Tanggal 18 Maret 2008.

⁴¹ *Ibid*

Apabila sertipikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh kantor pertanahan akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat didalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam Buku Tanah dan atau Surat Ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Tanah sesuai dengan data yang tercatat di kantor pertanahan dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan suatu tanda Pasal 97 ayat (5) huruf b.

Kecuali dalam hal Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diberikan dalam rangka pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 97 di atas, untuk memperoleh informasi mengenai data fisik dan atau data yuridis bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini diperlukan permohonan tertulis dengan menyebutkan keperluannya dalam Pasal 189.

Terhadap seseorang atau badan hukum publik atau badan hukum perdata ataupun kelompok profesional yang ingin memperoleh informasi mengenai data fisik dan atau data yuridis bidang tanah dapat mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan menyebutkan keperluannya dan selanjutnya konfirmasi ke Seksi HTPT cq. Subsie PHI, apakah bidang tanah yang dimintakan informasi bersih (clear) dari masalah atau gugatan di Pengadilan.⁴²

Adapun prosedur pengecekan sertipikat atau SKPT pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak adalah :

⁴² M. Noor, Op Cit.

- A. Persyaratan
1. Sertipikat asli
 2. Identitas pemohon atau kuasanya (foto copy KTP)
 3. Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan.
 4. Surat permohonan dari PPAT untuk kegiatan peralihan / pembebanan hak dengan akta PPAT.
- B. Biaya
- Rp. 25.000,- / Sertipikat
- C. Waktu
- 8 jam kerja (1 hari)
- D. Uraian Kegiatan
1. Petugas Loker II
 - Menerima dan meneliti kelengkapan fisik dokumen.
 - Membuat dan memberikan STTD kepada Pemohon.
 - Meneliti kelengkapan materi dokumen. Jika lengkap diserahkan ke Petugas Loker II. Jika tidak lengkap diserahkan kembali kepada pemohon.
 - Membuat SPS.
 - Menyerahkan dokumen kepada Petugas Loker III.
 - Asli SPS diberikan kepada pemohon. Pemohon dengan membawaa asli SPS dan STTD, melakukan pembayaran ke Petugas Loker III.
 2. Petugas Loker III

- Menerima biaya dari pemohon sesuai SPS.
 - Melakukan pencatatan pada DI 305.
 - Membuat kuitansi (DI 306)
 - Mencantumkan nomor dan tanggal DI 305 pada STTD
 - Menyerahkan dokumen pada Loker II
 - Asli DI 306 diserahkan kepada Pemohon.
3. Petugas Loker II
- Melakukan pencatatan pada DI 303.
 - Mencantumkan nomor dan tanggal DI 303 pada STTD dan menyerahkan kembali kepada pemohon.
 - Menyerahkan dokumen kepada Kasubsi PHI
4. Petugas Pengecekan Sertipikat /Pelaksana PHI dan Petugas Arsip Buku Tanah
- Meneliti dokumen.
 - Melakukan pencatatan pada DI 203 (jika belum ada NIB)
 - Mencocokkan sertipikat yang diserahkan dengan Buku Tanah.
 - Membubuhkan tulisan sebagai hasil pencocokan. Apabila sertipikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan Kantor Pertanahan, maka sertipikat tersebut cap atau tulisan “Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.....” dan diparaf oleh Kasi HTPT.

Apabila sertipikat tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka sertipikat tersebut dibubuhi cap atau tulisan “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” dan pada halaman perubahan Buku Tanahnya dibubuhi cap atau tulisan “PPAT..... (nama PPAT ybs).....telah minta pengecekan sertipikat”.

Petugas Arsip menyiapkan kelengkapan Buku Tanah.

- Menginformasikan kepada Petugas Loker II untuk pencoretan DI 303
- Membuat catatan pengecekan.

5. Kasubsi PHI

- Mengoreksi konsep catatan pengecekan dan memaraf.
- Meneruskan dokumen kepada Kasi HTPT

6. Petugas Pembukuan/Pelaksana PHI

- Melakukan pembukuan pada DI 208.
- Membubuhkan stempel pada catatan pengecekan
- Melakukan pembukuan pada DI 307.
- Menginformasikan kepada Petugas Loker II untuk updating DI 303
- Menyerahkan dokumen kepada Petugas Arsip
- Menyerahkan SKPT kepada Petugas Loker IV.

7. Petugas Arsip

- Mencatat pada DI 301 A.

- Menyerahkan sertipikat kepada pemohon.
8. Petugas Pelaksana PHI
- Memperbaiki Daftar Nama dan Catatan Pengecekan Buku Tanah dan Sertipikat.
 - Menyerahkan kepada Kasubsi PHI
- E. Keterangan
1. Kantor Pertanahan tidak berwenang menyatakan sertipikat yang diserahkan adalah palsu walaupun ditemukan adanya indikasi tidak sesuai dengan Buku Tanah. Yang berwenang menyatakan palsu adalah penyidik sesuai hasil laboratorium forensik.
 2. Sebagai indikator bahwa sertipikat itu sesuai dengan daftar-daftar isian yang ada di Kantor Pertanahan yaitu :
 - Mencocokkan nomor daftar isian –daftar isian yang tertera pada sertipikat dengan yang tertera pada Buku Tanah.
 - Nomor hak, jenis hak, nomor seri blanko sertipikat.
 - Letak tanah, luas tanah pada sertipikat, Buku Tanah dan Salinan Surat Ukur.
 - Nomor dan tanggal Surat Ukur.
 - Tanggal pembukuan dan pengeluaran sertipikat.
 - Nama-nama pejabat yang menandatangani Sertipikat, Buku Tanah dan Surat Ukur.
 - Membubuhkan tanggal, jam dan paraf pada tulisan yang dibubuhkan.

F. Catatan :

1. Kegiatan pengecekan sertipikat dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan.
2. Pengecekan sertipikat yang dimohon oleh perorangan atau badan hukum dilakukan melalui kegiatan pembuatan SKPT.
3. Pengecekan tetap wajib dilaksanakan walaupun Akta PPAT sudah dibuat. Kepada PPAT yang bersangkutan diberikan surat teguran.
4. Apabila sertipikat yang diserahkan ada indikasi palsu (tidak diterbitkan Kantor Pertanahan), maka sertipikat tersebut diberi cap atau tulisan “Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.....” dan diparaf oleh Kasi HTPT dan sertipikat tersebut diserahkan kembali kepada pemohon.
5. Apabila terdapat perbedaan data fisik dan atau data yuridis antara Sertipikat dengan Buku Tanah, maka sertipikat tidak distempel, akan tetapi dibuatkan SKPT yang disiapkan langsung oleh Petugas Pengecekan Sertipikat.
6. Jika Buku Tanah telah dinyatakan hilang, maka penggantian Buku Tanah sesuai IMA/KBPN No. 1 Tahun 1992.
7. Untuk kegiatan lelang, diwajibkan juga untuk melaksanakan pengecekan sertipikat sebagaimana apabila akan dilaksanakan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah karena perbuatan hukum lainnya.

Dalam praktek pelaksanaan pembuatan akta, untuk pekerjaan-pekerjaan tertentu terkadang ada PPAT melakukan pengecekan pendahuluan sebelum dilakukan pendaftaran secara resmi disebut pengecekan secara lisan. Tujuan pengecekan secara lisan dilakukan untuk memperoleh informasi dengan cepat/seketika, apakah sertipikat yang akan dibuatkan Akta PPAT dalam keadaan bersih atau tidak diblokir orang lain. Kebanyakan kebiasaan ini dilakukan PPAT berkaitan dengan pekerjaan/order bank (PPAT Rekanan Bank) karena pihak bank khususnya bagian kredit minta dibuat surat keterangan (covernot) sebagai dasar pencairan kredit. Jadi sebelum dilakukan pengecekan secara prosedural di Kantor Pertanahan, PPAT tersebut telah memperoleh informasi yang dibutuhkan. Terkadang tidak jarang setelah cek lisan, PPAT minta dibookingkan tanggal pengecekan. Misalnya cek lisan hari ini tidak ada blokir, besok daftar cek resmi, PPAT minta tanggal hari ini karena penandatanganan akta telah dilakukan pada tanggal hari ini⁴³.

Berdasarkan hasil temuan di atas, penulis melihat berkas permohonan pencatatan atau pemblokiran secara formal tidak memenuhi syarat yang di atur dalam ketentuan pasal 126 ayat (1) dan (2) PMA/KBPN 3 / 1997 jo Keputusan Kepala BPN No. 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) Di Lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Syarat formal yang tidak terpenuhi adalah tidak melampiri Salinan Surat Gugatan dalam

⁴³ Wawancara Pribadi dengan Poltak Pardomuan, PPAT Kota Pontianak, Tanggal 19 Maret 2008.

mengajukan permohonan di Kantor Pertanahan Kota Pontianak. Disamping itu secara material pula banyak yang tidak berkaitan langsung dengan tanah. Hal tersebut terkesan asal catat blokir dan Kantor Pertanahan Kota Pontianak asal terima permohonan pencatatan atau pemblokiran.

Kondisi seperti ini tentunya akan merugikan pemilik sertipikat (pemilik tanah), dimana ia tidak bisa melakukan perbuatan hukum peralihan hak atau pembebanan hak. PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat Akta Peralihan Hak atau Akta Pembebanan Hak tidak dapat melaksanakan tugasnya. Sebenarnya PPAT tidak berkepentingan langsung terhadap permasalahan tersebut karena PPAT dapat menolak membuat akta terhadap sertipikat yang tidak lolos cek atau SKPT. Akan tetapi sebagai bagian dari pelayanan kepada klien, PPAT akan mengurus masalah pemblokiran dengan memfasilitasi antara klien dengan pihak BPN.⁴⁴

Walaupun proses pencatatan atau pemblokiran seperti itu hanya berlaku selama 30 hari karena kalau tidak akan gugur dengan sendirinya, setidaknya dalam waktu tersebut para pihak tetap akan mengalami kesulitan (kerugian) karena transaksi terancam batal. Disamping itu penerapan gugur dengan sendirinya tidak seperti ditentukan dalam ketentuan, dimana Kantor Pertanahan Kota Pontianak tidak mau meloloskan pengecekan atau SKPT sebelum dilakukan pencabutan oleh

⁴⁴ Wawancara Pribadi dengan Mada Reni Damanik, PPAT Pontianak, Tanggal 23 Maret 2008.

pemblokir walaupun pemblokir sudah menandatangani blanko/surat pernyataan yang disediakan Kantor Pertanahan Kota Pontianak. Masalah ini akan berlarut-larut bila pemblokir tidak mau mencabut atau pindah alamat dan tidak diketahui keberadaannya. Selain para pihak, PPAT tersebut ikut dipusingkan pula dengan permasalahan seperti ini.⁴⁵

4.2.2. Pertimbangan atau Alasan Kantor Pertanahan Kota Pontianak Melaksanakan Pencatatan Dalam Buku Tanah Tidak Memenuhi Ketentuan Pasal 126 Ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Untuk mengetahui pertimbangan atau alasan Kantor Pertanahan Kota Pontianak maka penulis akan mengambil contoh salah satu berkas untuk diuraikan dalam penulisan ini.

Adapun berkas tersebut adalah :

NO. BERKAS	:	64
DI 303	:	87 / 6 – 11 – 2006
OBJEK	:	M. 14064 AN. SIRAN H. WALUYO
KELURAHAN	:	PARIT TOKAYA
LUAS	:	115 M2
DI 208	:	165/ 6 –11- 2006
DI 307	:	165/ 6 – 11 – 2006 BP. 5208

⁴⁵ Ibid

Berdasarkan berkas ini, permohonan pemblokiran disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak oleh SUI LAN pada tanggal 6 Nopember 2006. Pemblokiran ini ditujukan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 14064/Parit Tokaya tertulis atas nama SIRAN HARDJO WALUYO. Alasan pemblokiran karena masih ada hal-hal yang belum diselesaikan berkaitan dengan utang piutang berdasarkan Akta Pengakuan Hutang

Dalam pemblokiran ini, pemblokir melampirkan kelengkapan berkas pemblokiran, yaitu :

1. Surat Permohonan Pemblokiran Sertipikat.
2. Akta Pengakuan Hutang Nomor : 70 dibuat dihadapan EFFENDY HIDAJAT, SH tanggal 28 September 2005.
3. Fotocopi Sertipikat HM No. 14064/Parit Tokaya an. SIRAN HARDJO WALUYO.
4. Surat Pernyataan diatas materai tertanggal 6 Nopember 2006.

Pada saat pemblokiran dilakukan, telah terjadi perubahan nama kepemilikan sertipikat tersebut kepada EDMUNDUS FERRY SUSANTO TAJAJADI, berdasarkan Akta Jual Beli No. 241 / Ptk. Selatan / 2006 Tgl. 31-10-2006 dibuat oleh READY SUTANTO BONG, SH, PPAT Kota Pontianak. Sertipikat tersebut oleh pemiliknya ditanggungkan pada PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk berdasarkan APHT No. 242 / Ptk. Selatan / 2006 Tgl. 31-10-2006 dibuat oleh READY SUTANTO

BONG, SH, PPAT Kota Pontianak dan Sertipikat HT No. 1806/2006
Tgl. 6 -11-2006.

Seluruh kewajiban debitur kepada Bank yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit telah dibayar dengan lunas, penuh dan sebagaimana mestinya oleh Debitur kepada Bank dibuktikan dengan Surat Roya No. Roya/002-FLBYN/0307 Tgl 28-03-2008.

Pemilik tanah bermaksud menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pembeli melalui pembiayaan BRI Cabang Pontianak dan satu PPAT rekanan adalah koresponden di atas. Pemilik sertipikat minta bantuan PPAT untuk melakukan roya terhadap sertipikat tersebut pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak berdasarkan Surat Roya dari Bank Danamon Indonesia, Tbk, serta melakukan pengecekan atau SKPT sebelum pembuatan Akta Jual Beli.

Setelah dilakukan pendaftaran roya dan diproses roya maka baru ketahuan bahwa sertipikat tersebut telah diblokir sebagaimana data berkas di atas. Pihak Kantor Pertanahan Kota Pontianak tidak mau melanjutkan proses roya sebelum dilakukan pencabutan blokir oleh pemohon blokir.

Disinilah PPAT tersebut berperan atau bertindak selaku kuasa dari pemilik sertipikat untuk menyelesaikan masalah pemblokiran di Kantor Pertanahan Kota Pontianak. Berbagai upaya dilakukan PPAT untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan merujuk pada ketentuan pada ketentuan Pasal 126 ayat 1 dan 2 PMA/KBPN 3/1997 jo Keputusan

Kepala BPN No. 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) Di Lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Namun Kantor Pertanahan Kota Pontianak tetap besikukuh tidak mau memproses sebelum adanya pencabutan dari pemblokir. Walaupun saat ini akhir dari permasalahan tersebut telah terselesaikan dan sertipikat tersebut dapat diproses, tentunya dengan berbagai “upaya” diluar ketentuan.

Dari uraian singkat berkas tersebut di atas, penulis ingin mengemukakan beberapa hal antara lain :

- (1) Bahwa permohonan pencatatan atau pemblokiran yang diterima oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak yang diajukan SUI LAN pada tanggal 6 Nopember 2006 secara formal tidak memenuhi syarat.

Syarat formal dimaksud adalah pemohon tidak melampiri salinan surat gugatan di Pengadilan sebagaimana ditentukan atau ditetapkan dalam Pasal 126 ayat (1) dan (2) PMA/KBPN 3/1997 jo Keputusan Kepala BPN No. 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) Di Lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

- (2) Bahwa atas tindakan yang tidak prosedural tersebut, pemilik tanah merasa dirugikan karena proses roya terhambat, padahal roya bukanlah merupakan perbuatan hukum peralihan hak. Sedangkan

perbuatan peralihan hak dengan Akta Peralihan Hak sudah pasti tidak bisa dilakukan pemilik atau PPAT.

- (3) Bahwa berdasarkan point (1), merupakan kekeliruan dari pihak Kantor Pertanahan Kota Pontianak karena pada saat dilakukan pencatatan atau pemblokiran, sertipikat tersebut dalam keadaan dijaminakan berdasarkan SHT No. 1808/2006 sehingga Pemegang HT (Kreditur/Bank) akan kesulitan eksekusi bila debitur wanprestasi. Droit de Preferent jadi tidak berlaku bagi Pemegang HT (Kreditur/Bank) akibat adanya pencatatan atau pemblokiran tersebut.
- (4) Bahwa walaupun terdapat Akta Pengakuan Hutang yang mencantumkan SHM No. 14064/Parit Tokaya sebagai jaminan tidak memberikan kedudukan istimewa bagi pemblokir (droit de preferent dan droit de suite) karena tidak pernah dibuatkan APHT dan didaftarkan untuk mendapat Sertipikat HT pada Kantor Pertanahan. Sehingga kurang bijaksana bila Kantor Pertanahan Kota Pontianak menerima permohonan pencatatan atau pemblokiran tersebut. Tindakan pencatatan atau pemblokiran yang dilakukan pemohon tidak tepat karena pada saat pencatatan atau pemblokiran, sertipikat tersebut sudah bukan nama orang yang berutang. Pihak yang meminta dicatat atau pemblokir dapat menyelesaikan permasalahannya dengan pihak pertama baik secara

musyawarah maupun secara hukum (gugatan) tanpa merugikan pihak lain.

- (5) Bahwa berdasarkan tenggang waktu pemblokiran yaitu 6 Nopember 2006 dengan pendaftaran royas yaitu 29 Maret 2007 (4 bulan 23 hari) seharusnya pencatatan atau pemblokiran tersebut telah gugur dengan sendiri sesuai ketentuan yaitu 30 hari sejak pencatatan atau pemblokiran sehingga baik royas maupun proses peralihan hak dapat dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak.

Berdasarkan uraian singkat fakta di atas, Kantor Pertanahan Kota Pontianak memberikan pertimbangan atau alasan sebagai berikut :⁴⁶

- (1) Bahwa tindakan tersebut merupakan pelaksanaan dari prinsip kehati-hatian Kantor Pertanahan Kota Pontianak dalam rangka mewujudkan pemerintahan yang baik (good government) khususnya di bidang pendaftaran tanah.

Dengan prinsip ini, Kantor Pertanahan Kota Pontianak dapat meminimalisir kesalahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah khususnya dibidang pelaksanaan pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat.

Penerimaan pendaftaran pencatatan atau pemblokiran sertipikat dapat dijadikan informasi awal bagi Kantor Pertanahan Kota

⁴⁶ Wawancara Pribadi dengan H. Firdaus, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kota Pontianak, Tanggal 25 Maret 2008

Pontianak untuk mengetahui bahwa terhadap tanah atau sertipikat tersebut ada permasalahan.

Dengan demikian, Kantor Pertanahan Kota Pontianak akan lebih protektif dalam melakukan proses pendaftaran tanah khususnya peralihan hak atau pembebanan hak.

- (2) Bahwa petugas pelayanan pendaftaran (petugas loket) kurang memahami bidang tugasnya khususnya dalam penerimaan pendaftaran pencatatan atau pemblokiran sertipikat. Sehingga setiap permohonan pencatatan atau pemblokiran sertipikat tetap diterima walaupun tidak memenuhi persyaratan.
- (3) Bahwa Pasal 126 PMA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tidak memberikan penjelasan lebih lanjut, sehingga timbul penafsiran yang berbeda bagi masing-masing petugas atau pejabat lingkup Kantor Pertanahan Kota Pontianak.

Berdasarkan beberapa alasan Kantor Pertanahan Kota Pontianak tersebut di atas, penulis berpendapat sebagai berikut :

- (1) Bahwa penerapan prinsip kehati-hatian oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak kurang tepat, karena akan sangat merugikan pemilik tanah atau pemilik sertipikat.

Prinsip kehati-hatian lebih tepat diterapkan dalam proses balik nama, karena untuk menghindari Kantor Pertanahan dari kesalahan pemindahan data-data dalam buku tanah (Sistem Pendaftaran Hak atau Registration of Tiles).

Untuk mewujudkan pemerintahan yang baik (good government) khususnya dibidang pertanahan, tidak hanya penerapan prinsip kehati-hatian, tetapi perlu pula diingat sebagai negara hukum (rechtstaat) bahwa setiap tindakan pemerintah khususnya Kantor Pertanahan Kota Pontianak harus berdasarkan pada peraturan perundang-undangan, dimana dalam pelaksanaan tugas dan kewajiban harus berdasarkan atas hukum dan peraturan perundang-undangan.⁴⁷

Mengenai pelaksanaan pencatatan atau pemblokiran sertipikat telah diatur prosedur dan persyaratannya dalam peraturan perundang-undangan, sehingga pejabat atau petugas pencatatan dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya harus tunduk pada peraturan tersebut.

Berdasarkan fakta di atas, Kantor Pertanahan Kota Pontianak dalam pelaksanaan pencatatan atau pemblokiran tidak tunduk atau mengesampingkan ketentuan yang telah ada.

Jadi sikap protektif Kantor Pertanahan Kota Pontianak terlalu berlebihan atau mengada-ada tanpa memiliki dasar hukum. Akibatnya pemilik tanah atau sertipikat akan dirugikan karena tidak dapat melakukan perbuatan hukum peralihan hak atau pembebanan hak.

⁴⁷ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, 2002, hal. 4 dikutip dari Sri Sumantri, *Bunga Rampai Hukum Tata Negara Indonesia*, Alumni, Bandung, 1992, hal. 29.

- (2) Bahwa untuk mencapai pelayanan umum yang baik perlu didukung dengan berbagai faktor salah satunya sumber daya manusia (pegawai) yang berkualitas dan profesional. Penempatan pegawai yang kurang mengerti bidang tugasnya merupakan kekeliruan pejabat administrasi negara khususnya Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak dalam mengkoordinir bawahannya. Kekeliruan dalam penerimaan pendaftaran pencatatan atau pemblokiran tidak dapat ditimpakan sepenuhnya terhadap pegawai yang bersangkutan, tetapi atasan ikut bertanggung jawab atas kekeliruan tersebut.

Terkadang posisi petugas loket serba salah, disatu sisi ingin menerapkan aturan yang ada, dilain sisi adanya intervensi atasan agar permohonan pemblokiran sertipikat diterima untuk diagendakan dalam buku khusus untuk itu.

Apabila demikian kondisinya maka dapatlah dikatakan bahwa dalam pelaksanaan pencatatan atau pemblokiran sertipikat tersebut terdapat “unsur kepentingan” dari masing-masing pihak.

- (3) Bahwa mengenai persyaratan dan prosedur pelaksanaan pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat telah diatur secara lengkap dalam Pasal 126 ayat (1) dan (2) PMA/KBPN 3/1997 jo Keputusan Kepala BPN No. 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) Di Lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Tidak ada celah untuk dijadikan alasan bahwa Pasal 126 PMA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tidak memberi penjelasan, karena dengan adanya SPOPP maka telah memperjelas Pasal 126 PMA/KBPN No. 3 Tahun 1997.

Timbulnya penafsiran berbeda bagi petugas atau pejabat lingkup Kantor Pertanahan Kota Pontianak lebih dikarenakan tidak adanya keseriusan atau keinginan untuk menerapkan ketentuan yang telah ada. Disinilah muncul adanya “unsur kepentingan” bagi masing-masing pihak dalam pelaksanaan pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat.

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

1. Pelaksanaan pencatatan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 126 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 membawa akibat hukum bagi peralihan hak. Akibat hukumnya adalah proses peralihan hak akan terhambat dan pemilik tanah atau sertipikat akan dirugikan karena tidak dapat melakukan peralihan hak dengan Akta Peralihan Hak .
2. Pertimbangan atau alasan Kantor Pertanahan Kota Pontianak melaksanakan pemblokiran sertipikat tidak memenuhi ketentuan Pasal 126 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 adalah merupakan pelaksanaan prinsip kehati-hatian Kantor Pertanahan Kota Pontianak dalam rangka mewujudkan pemerintahan yang baik khususnya dibidang pertanahan.

5.2. Saran-saran

1. Kantor Pertanahan Kota Pontianak dalam melakukan pelayanan umum dibidang pendaftaran tanah khususnya pelaksanaan pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat hak atas tanah harus lebih profesional agar para pihak tidak dirugikan. Salah satu bentuk tindakan profesionalisme adalah menempatkan petugas bagian pencatatan atau pemblokiran yang benar-benar mengerti tugas dan kewajibannya berdasarkan prosedur tetap (protap) yang telah ditetapkan.
2. Pejabat pada lingkup Kantor Pertanahan Kota Pontianak harus mempunyai komitmen atau keseriusan dalam menerapkan ketentuan-ketentuan tentang pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat hak atas tanah. Salah satu komitmen atau keseriusan tersebut adalah menghilangkan unsur kepentingan baik untuk diri sendiri maupun para pihak dalam pelaksanaan pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Chandra, S., *Sertipikat Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2005
- Chulaemi, Achmad., *Materi Kuliah Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah*, MKn Undip, Semarang, 2007
- Chomzah, H. Ali Achmad., *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2002
- Chomzah, H. Ali Achmad., *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid I*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2003
- Hanitijo, Ronny Soemitro., *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988
- Harahap, M. Yahya., *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, Cet. II, 2005
- Harsono, Boedi., *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2007
- Harsono, Boedi., *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, 2005
- Hermit, Herman., *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2004.
- HR, Ridwan., *Hukum Administrasi Negara*, Ull Pers, Yogyakarta, 2002
- Isnur, Eko Yulian., *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2008
- Murad, Rusmadi., *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991

- Parangin, Effendi., *Mencegah Sengketa Tanah, Membeli, Mewarisi, Menyewakan dan Menjaminkan Tanah Secara Aman*, Rajawali Pers, Jakarta, 1986
- Parangin, Effendi., *Praktek Pengurusan Sertipikat Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1986
- Parlindungan, AP., *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998)*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1999
- Prakoso, Djoko dan Adi Purwanto, Budiman., *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, 1993
- Pranjoto, H. Eddy., *Anatomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara Dan Badan Pertanahan Nasional*, CV. Utomo, Bandung, 2006
- Prints, Darwan., *Strategi Menyusun Dan Menangani Gugatan Perdata*, PT. Citra Adtya Bakti, Bandung, 1996
- Salindo, John., *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994
- Sangsun, Plorius SP., *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Cet. I, 2007
- Sinaga, Sahat HMT., *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung, 2007
- Sodiki, Achmad., *Konplik Hak Atas Tanah Perkebunan*, Prisma, Jakarta, 1996
- Soejono dan Abdurrahman, H., *Prosedur Pendaftaran Tanah*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2003
- Suardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta, 2005
- Sumardjono, Maria S.W., *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2005
- Sutedi, Adrian., *Peralihan Hak Atas Tanah Dan pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007

Sutopo, HB., *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta, 1998

Waluyo, Bambang., *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

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

Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS).

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

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

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Bagan Susunan Organisasi Kantor Pertanahan Kota Pontianak

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak Nomor 1 Tahun 2008 tentang Uraian Tugas Sub Bagian, Seksi, Urusan, Sub Seksi dan Pelaksana Kantor Pertanahan Kota Pontianak.

