

PELAKSANAAN PENCATATAN BLOKIR
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman
Dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

Anisa Sekarsari
NIT. 13222756 / Manajemen Pertanahan

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2018**

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---|---------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | ii |
| PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN..... | iii |
| MOTTO..... | iv |
| HALAMAN PERSEMBAHAN..... | v |
| KATA PENGANTAR..... | vi |
| DAFTAR ISI..... | viii |
| DAFTAR TABEL..... | x |
| DAFTAR GAMBAR..... | xi |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | xii |
| INTISARI..... | xiii |
| ABSTRACT..... | xiv |
| | |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 4 |
| C. Batasan Masalah..... | 4 |
| D. Tujuan dan Manfaat Penelitian | 4 |
| 1. Tujuan Penelitian | 4 |
| 2. Manfaat Penelitian | 5 |
| | |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN | |
| A. Tinjauan Pustaka..... | 6 |
| 1. Pemblokiran | 6 |
| 2. Obyek Pemblokiran..... | 9 |
| 3. Subyek Pemblokiran..... | 10 |
| 3. Alasan Pemblokiran..... | 11 |
| 4. Pelaksanaan Pemblokiran Hak Atas Tanah..... | 11 |
| B. Penelitian Terdahulu | 17 |
| C. Kerangka Pemikiran..... | 18 |
| | |
| BAB III METODE PENELITIAN | |
| A. Jenis Penelitian..... | 21 |
| B. Lokasi Penelitian..... | 22 |
| C. Jenis dan sumber data..... | 22 |
| D. Teknik Pengumpulan data..... | 23 |
| E. Teknik analisis data..... | 24 |
| | |
| BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN | |

| | | |
|---------------------|---|----|
| A. | Kondisi Kantor Pertanahan Kab.Sleman..... | 25 |
| 1. | Sumber Daya Manusia (SDM) | 25 |
| 2. | Sarana dan Prasarana | 26 |
| 3. | Jumlah Bidang Tanah | 26 |
| B. | Gambaran Umum Seksi PMPP Kantor Pertanahan Kab.Sleman..... | 27 |
| C. | Kondisi Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul..... | 28 |
| 1. | Sumber Daya Manusia (SDM) | 28 |
| 2. | Sarana dan Prasarana..... | 29 |
| 3. | Jumlah Bidang Tanah | 29 |
| D. | Gambaran Umum Seksi PMPP Kantor Pertanahan Kab.Bantul..... | 30 |
| | | |
| BAB V | PENCATATAN BLOKIR HAK ATAS TANAH | |
| A. | Pelaksanaan Pencatatan Blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul..... | 33 |
| 1. | Pihak –Pihak yang mengajukan permohonan Pencatatan Blokir Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Bantul..... | 33 |
| 2. | Alasan Pencatatan Blokir Pada Kantor Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Bantul..... | 34 |
| 3. | Kewenangan dalam melaksanakan Pencatatan Blokir pada Kantor Pertanahan Sleman dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul..... | 37 |
| 4. | Prosedur Pencatatan Blokir di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul..... | 38 |
| 5. | Perbedaan Pelaksanaan Pencatatan Blokir Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Dan Kabupaten Bantul.... | 46 |
| 6. | Akibat Hukum Pencatatan Blokir | 48 |
| B. | Kendala yang dihadapi kantor Pertanahan dalam pencatatan blokir | 50 |
| | | |
| BAB VI | KESIMPULAN DAN SARAN | |
| A. | Kesimpulan..... | 52 |
| B. | Saran..... | 53 |
| | | |
| DAFTAR PUSTAKA..... | | 54 |
| LAMPIRAN..... | | |

ABSTRACT

In order to give the assurance of legal certainty, certainty of rights and legal protection to holders and owners of land rights, the land registration shall be carried out. However, there is still a land dispute which now become a homework for The Government. This is because the certificate which should be a strong evidentiary can not guaranteed the legal certainty for the owner, so the person who right the land can blocking the certificate of land rights at Land Office. The issuance of Regulation Minister of Agrarian Affairs and Spatial / Head of National Land Office Number 13 Year of 2017 concerning the Procedures of Block and Sita which expected to create uniformity, standardization, and orderly administration in recording process and abolition of registration blocked, it turns out not all the rules can be implemented at The Land Office of Sleman and Bantul Regency.

This Study aimed to ascertain the mecanism of land certificate blocking record at Sleman Land Office and Bantul Land Office against the Regulation of Minister of Agrarian and Spatial/ Head of National Land Office Number 13 Year of 2017 and to find out the problem faced by Land Office of Sleman and Bantul Regency in the implementation of certificate blocking record. The method of this research was empirical juridical done by researching and collecting data obtained directly through interviews with informant at Land Office and data derived from application document related to the implementation of blocking certificate process.

The result of this research shows that blocking certificate process at Sleman Land Office and Bantul Land Office have a policy that the applicant is required to pay the blocking recording fee after the blocking received. Makes a potential loss to the obtain of Non Tax State Revenues (PNBP) which should be owned by Land Office for faced the problem of KKPweb application which have not been able to accomodate the time period of blocking and the amount of applications are not comparable with existing human resources.

Keyword : Blocking certificate,land blocking

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut dengan UUPA), merupakan peraturan perundang-undangan yang hingga saat ini masih menjadi aturan dasar pengaturan masalah pertanahan. UUPA dipandang sebagai jalan keluar dari permasalahan dualisme hukum pertanahan yang berlangsung selama lima belas tahun setelah Indonesia merdeka tahun 1945, sehingga UUPA dikatakan sebagai Hukum Tanah Nasional yang diharapkan dapat menjadi kesatuan hukum agraria yang dapat memberikan kepastian hukum dari apa yang menjadi hak seluruh rakyat Indonesia.

Salah satu tujuan UUPA dalam penjelasan umumnya adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Upaya untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah tersebut dapat diwujudkan dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19. Penjabaran dari Pasal 19 ini adalah dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang selanjutnya disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya disebut dengan PP No. 24 Tahun 1997).

Dalam pelaksanaannya, pendaftaran tanah di Indonesia telah dilakukan sebagaimana yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997. Namun demikian, masih saja terjadi sengketa pertanahan yang saat ini menjadi pekerjaan rumah bagi Pemerintah. Hal ini disebabkan karena, sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat ternyata belum menjamin kepastian hukum pemilikannya. Terlebih lagi dalam Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 memberi peluang di mana sepanjang ada pihak lain yang merasa berhak dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat secara keperdataan ke Pengadilan Umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala

Kantor Pertanahan, Pengadilan Tata Usaha Negara (Rusmadi dalam Adrian Sutedi, 2011: 2-3).

Pihak yang berkeberatan tersebut dapat memohonkan pencatatan dalam buku tanah atau lebih dikenal dengan istilah pemblokiran tanah atau pencatatan blokir. Hal ini mengakibatkan terjadinya pemblokiran sebagai langkah pengamanan berupa pencegahan/penghentian untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan sampai adanya putusan yang tetap dari pengadilan. 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.

Dalam rangka tertib administrasi pertanahan, melakukan pencatatan blokir, sita atau adanya sengketa dan perkara mengenai hak atas tanah perlu dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pencatatan pada buku tanah dan surat ukur. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar (Adrian Sutedi, 2010:143). Pihak yang merasa dirugikan wajib mendaftarkan perubahan yang terjadi kepada kantor pertanahan sehingga data yang ada di kantor pertanahan sesuai dengan keadaan di lapangan.

Tidak ada penjelasan secara rinci mengenai tata cara pemblokiran, hanya tersirat mengenai pengaturan blokir terhadap permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali (*originair*) yang sedang diproses untuk penerbitan sertipikat sesuai permohonan di Kantor Pertanahan. Pelaksanaan blokir ini berpedoman pada PP 24 Tahun 1997 Pasal 30 ayat (1) huruf c dan d, sedangkan blokir terhadap Pendaftaran Peralihan atau Pembebanan Hak berpedoman pada Pasal 126 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (yang selanjutnya disebut dengan PMNA/KBPN 3/1997) yang menjelaskan blokir yang berdasarkan permohonan pihak yang merasa berkepentingan namun kepentingannya tersebut terganggu, akan dijadikan obyek gugatan di pengadilan dengan

menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan kemudian dicatat dalam buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan dan hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali diikuti dengan putusan sita jaminan dan berita acara eksekusi permohonan blokir.

Selain itu pencatatan blokir juga dapat terjadi karena adanya hubungan kepentingan antara pemblokir dan pemilik tanah ataupun kepentingan pemilik tanah itu sendiri. Contoh adanya hubungan hutang-piutang yang bermasalah, wanprestasi, sertipikat hilang, pembagian waris yang tidak adil, pemalsuan atau sengketa tanah lainnya.

Pengaturan mengenai pencatatan blokir masih tersebar di beberapa ketentuan, belum lengkap, tidak seragam menyebabkan perbedaan penafsiran dalam menjalankan permohonan pencatatan blokir di beberapa kantor pertanahan. Dikeluarkannya Peraturan Menteri ATR/Ka.Bpn Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang memuat tentang syarat, kewenangan, jangka waktu, tahapan pencatatan hingga penghapusan blokir dan sita bertujuan untuk mewujudkan keseragaman, standarisasi dan tertib administrasi dalam pelaksanaan pencatatan dan penghapusan catatan blokir.

Hal tersebut dilakukan dengan harapan kantor pertanahan tidak lagi mengalami perbedaan penafsiran dalam melaksanakan permohonan pencatatan blokir. Meski telah diatur sedemikian rupa, ternyata tidak semua peraturan tersebut dapat dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Diantaranya terdapat pada Pasal 8 Peraturan Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 13 Tahun 2017 yaitu terhadap permohonan pencatatan blokir mewajibkan pemohon untuk melakukan pembayaran terlebih dahulu di loket sebelum berkas diproses dan dikaji mengenai diterima atau ditolaknya permohonan blokir sehingga ketika permohonan blokir ditolak uang yang sudah dibayarkan tidak dapat dikembalikan. Pelayanan pencatatan blokir terhubung dengan KKPweb yang belum mengakomodir masa berlaku blokir selama 30 hari dan tidak akan hapus sebelum pemohon meminta permohonan pencabutan blokir.

Berdasarkan uraian tersebut, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul :

“Pelaksanaan Pencatatan Blokir Sertifikat Hak Atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul)

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan pencatatan blokir sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul?
2. Apa kendala dalam pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor pertanahan Kabupaten Sleman dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul?

C. Batasan Permasalahan

Penelitian ini dibatasi pada rumusan masalah mengenai permohonan pemblokiran sertifikat terhadap hak-hak atas tanah tertentu saja antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai serta hak milik atas satuan rumah susun dan tidak meneliti terhadap tanah wakaf , tanah hak pengelolaan.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Mengetahui mekanisme pencatatan pemblokiran sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul terhadap Peraturan Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 13 Tahun 2017
- b. Mengetahui kendala yang dihadapi dalam melakukan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul

2. Manfaat Penelitian

- a. Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan hukum di bidang agraria, terutama yang berkaitan dengan permasalahan pencatatan pemblokiran tanah, serta untuk memahami langkah-langkah, prosedur, dan syarat-syarat yang harus dilengkapi dalam mengajukan permohonan pencatatan atau pencabutan blokir.
- b. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat menjadi gambaran, masukan, dan saran bagi masyarakat umum, pihak-pihak yang mengalami sengketa pertanahan, maupun instansi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, yang berkaitan dengan pelaksanaan pencatatan blokir. Selain itu penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi pembuatan atau penulisan ilmiah berikutnya.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan sebelumnya, maka peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul mengacu pada Peraturan Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pencatatan Blokir dan Sita , Namun dalam pelaksanaanya tidak semua peraturan dapat dilakukan dan pada tiap-tiap Kantor Pertanahan mempunyai kebijakan sendiri seperti halnya Kantor Pertanahan Sleman dan Bantul terdapat persamaan dan perbedaan dalam melaksanakan pencatatan blokir yaitu persamaan kebijakan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Bantul pembayaran pencatatan dilakukan ketika blokir dinyatakan diterima setelah dilakukan pengkajian. Perbedaan kebijakan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman terhadap permohonan blokir yang obyek tanahnya dilekati hak tanggungan blokirnya dapat diterima dengan dicatat manual dan berlaku dan berakhir dengan sendirinya setelah 30 hari. Biaya Pendaftaran pencatatan blokir yang mewajibkan pemohon untuk melakukan pembayaran sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak sebesar Rp.50.000,- setelah dilakukan pengkajian membuat potensial loss terhadap penerimaan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang seharusnya di dapat Kantor Pertanahan,
2. Kendala dalam pelaksanaan pencatatan blokir sertipikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul yaitu banyaknya permohonan pencatatan blokir yang masuk, aplikasi KKP web belum mengakomodir blokir yang habis jangka waktunya (30 hari), banyaknya permohonan blokir yang masuk tidak sebanding dengan SDM yang ada .

B. Saran

Saran yang dapat diberikan oleh peneliti

1. Agar Kantor Pertanahan dapat mentaati peraturan yang sudah ada sehingga tidak lagi timbul perbedaan pelaksanaan pencatatan blokir di tiap-tiap Kantor Pertanahan. Terhadap semua permohonan blokir yang masuk sebaiknya diarahkan untuk melakukan pembayaran pada loket pembayaran dahulu sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 13 Tahun 2017 untuk meningkatkan PNBK Kantor.
2. Agar segera melakukan pembaruan sistem KKPweb terutama pada pelayanan blokir yang mana kendala blokir yang tidak bisa hapus dengan sendirinya setelah 30 hari dan tidak dapat dibuka sebelum adanya permohonan pencabutan blokir dapat dibenahi. Kemudian pengadministrasian berkas-berkas blokir dilakukan secara teratur sehingga mudah untuk melakukan pengecekan blokir yang sudah habis masa berlakunya. Selain itu untuk menambah jumlah SDM pada Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Chandra,S. 2005. *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, PT Gramedia Widiasarana Indonesia ,Jakarta
- Harahap,M.Yahya,.2009 . *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Surabaya .Sinar Grafika.Jakarta.
- Harsono, Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah: Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Lubis, Abd. Rahim. 2012. *Hukum Pendaftaran tanah Edisi Revisi*. Mandar Maju. Bandung.
- Parlindungan, A. P. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Mandar Maju. Bandung.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta:Kencana Prenada Media Group.
- Poerwadarminta.W.J.S .1986. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka . Jakarta
- Prints Darwan. 1996, *Strategi Menyusun Dan Menangani Gugatan Perdata* ,PT.Aditya Bakti.Bandung.
- Murad Rusmadi.1991.*Penyelesaian sengketa hukum atas tanah*,Alumni.Bandung
- Sinaga, Sahat HMT.2017. *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bandung
- Soejono dan Abdurrahman, H.2013. *Prosedur Pendaftaran Tanah* PT. Rineka Cipta. Jakarta.
- Soerodjo, Irawan, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya.
- Sutedi, Adrian. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika. Jakarta.

Karya Ilmiah

Andi Mardani. 2008. Tesis. *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)* Semarang: Universitas Diponegoro Semarang

PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

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