

**PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMBELI YANG BERITIKAD
BAIK DALAM HAL DILAKUKANNYA PENCATATAN BLOKIR DAN
SITA PADA SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH OLEH KANTOR
PERTANAHAN KOTA MEDAN**

CAHRYA HALOHO

ABSTRACT

Land registration, required by the government and in line with Article 19 of UUPA, is aimed to guarantee legal certainty on land rights by the issuance of land rights certificates. The legal problems arises when the action of suspension and confiscation registration done by an applicant is not correct because at the time of the registration the certificate is not in the name of the real owner, or the certificate has been transferred to another party (good faith buyer).

The result of the research showed that the registration procedure of suspension and confiscation on land rights certificates at the Land Office had to fulfill the requirement of suspension and confiscation stipulated by the Regulation of the Head of BPN (National Land Board) No. 1/2010 on Service Standard and Regulation on Land. Some factors which cause the case of the registration of suspension and confiscation are legal provisions which implies that there is no fixed regulation about legal protection for good faith buyers, and law enforcements that are directly related to the process of legal enforcement are District Court and the National Land Board of the Land Office which plays an important role in conducting the registration of suspension and confiscation. In this case, the judge who stipulates the Verdict of Foreclosure ignores the legal protection for good faith buyers and the Land Office pays attention only to their own interest or to parties concerned in carrying out the registration of suspension and confiscation.

Keywords: Legal Protection, Good Faith Buyers, Suspension and Confiscation Certificate

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pasal 19 UUPA dengan tegas mengamanatkan kepada pemerintah agar diseluruh wilayah Indonesia dilaksanakan pendaftaran tanah, dengan tujuan untuk mencapai kepastian hukum, “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai 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”.¹

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis, sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan,² artinya hukum hanya memberikan jaminan atas bukti hak kepemilikan tersebut kepada seseorang, dan bukti ini tidak satu-satunya sebagai bukti, hanya alat bukti yang kuat saja.³

Sebagaimana yang dikemukakan Moch. Isnaini, bahwa sertipikat hak atas tanah bukan merupakan satu-satunya alat bukti yang bersifat mutlak, justru sebaliknya baru merupakan alat bukti awal yang setiap saat dapat digugurkan pihak lain yang terbukti memang lebih berwenang.⁴

Permohonan pemblokiran dan sita terhadap sertipikat hak atas tanah tersebut dapat dilakukan oleh:

1. Pihak pengadilan karena adanya gugatan, di antaranya karena terjadinya sertipikat ganda, hutang piutang, pailit atau karena masalah perjanjian kerjasama.
2. Panitia Urusan Piutang Negara dapat melakukan pemblokiran barang jaminan dan atau harta kekayaan lain milik debitur/penjamin hutang, dilaksanakan dengan menerbitkan Surat Pemblokiran yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) dan ditujukan kepada instansi yang berwenang atau Kantor Pertanahan untuk barang jaminan atau kekayaan lain dari debitur adalah hak atas tanah.⁵
3. Inisiatif pembeli karena belum melakukan balik nama, untuk mencegah penyalahgunaan sertipikat hak atas tanah oleh penjual.

¹ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*, (Bandung, 1988), hal. 2.

² Mhd.Yamin lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 2010), hal. 112

³ *Ibid*, hal. 112

⁴ Moch. Isnaini, *Benda Terdaftar Dalam Konstelasi Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum, Nomor 13 Volume 7 Tanggal 7 April 2000, hal. 56.

⁵ Pasal 87 dan Pasal 91 Keputusan Menteri Nomor Nomor 300/KMK/01/2002 tentang Pengurusan Piutang Negara.

4. Inisiatif salah satu dari ahli waris untuk melakukan permohonan blokir karena tanah warisan sedang bermasalah, untuk mencegah penyalahgunaan wewenang dari ahli waris yang lain.
5. Atas dasar permohonan pemilik hak atas tanah, karena sertifikat hak atas tanah hilang, sehingga pemilik memohonkan kepada Kantor Pertanahan untuk diblokir sertifikat hak atas tanah yang hilang tersebut.

Catatan dalam buku tanah tersebut 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.

Permasalahan hukum terjadi ketika tindakan pencatatan blokir dan sita yang dilakukan pemohon tidak tepat karena pada saat pencatatan, sertifikat tersebut tidak lagi atas nama orang yang dimaksud atau sertifikat hak atas tanah sudah dialihkan kepada pihak lain (pembeli yang beritikad baik). Seharusnya Pihak yang meminta dicatat atau pemohon dapat menyelesaikan permasalahannya baik secara musyawarah maupun secara hukum (gugatan) tanpa merugikan pihak lain.

Pencatatan blokir dan sita pada buku tanah yang dimohonkan oleh pihak yang berkepentingan atas sertifikat hak atas tanah, masih menjadi permasalahan hukum karena di satu sisi tujuan pemblokiran Sertifikat hak atas tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pihak yang berkepentingan tetapi di sisi lain tujuan pemblokiran hak atas tanah dapat merugikan pemegang hak apabila sertifikat tersebut sudah bukan nama orang yang dimaksud atau sertifikat hak atas tanah sudah dialihkan kepada pihak lain (pembeli yang beritikad baik).

Yang sering menjadi korban dalam kasus pencatatan blokir dan sita adalah pembeli yang beritikad baik karena kebanyakan pihak yang berkepentingan membuat permohonan pencatatan blokir dan sita ke Kantor Pertanahan Kota Medan dengan melampirkan surat-surat yang mendukung permohonannya tanpa memperhatikan apakah tanah yang dimaksud telah dialihkan kepada pihak lain.

Pemblokiran dan penyitaan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan memberikan akibat hukum terhadap hak atas tanah tersebut, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa PPAT dilarang membuat akta peralihan hak atas tanah apabila kepadanya tidak ditunjukkan sertifikat asli dari hak atas tanah tersebut. Kemudian adanya kewajiban PPAT untuk melakukan pengecekan (cek bersih) atas sertifikat hak atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan sebelum membuat akta peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan kasus-kasus yang terjadi dalam hal pemblokiran/pencatatan sertifikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan, maka perlu adanya perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik selaku pemegang sertifikat hak atas tanah, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah.

Maka berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, sehingga dilakukan penelitian dengan judul “Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Hal Dilakukannya Pencatatan Blokir dan sita Pada Sertipikat Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kota Medan”, Perumusan masalah dalam penelitian ini, adalah:

- A. Bagaimana prosedur pencatatan blokir dan sita sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan?
- B. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadi kasus pencatatan blokir dan sita sertipikat hak atas tanah?
- C. Bagaimana perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik dalam hal dilakukannya pencatatan blokir dan sita sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Medan?

Berdasarkan pada permasalahan di atas maka tujuan penelitian ini adalah:

- A. Untuk menjelaskan prosedur pencatatan blokir dan sita sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan.
- B. Untuk menjelaskan faktor-faktor yang menyebabkan terjadi kasus pencatatan blokir dan sita sertipikat hak atas tanah.
- C. Untuk menjelaskan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik dalam hal dilakukannya pencatatan blokir dan sita sertipikat hak atas tanah oleh pihak yang berkepentingan.

II. Metode Penelitian

1. Sifat dan Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan dengan jenis penelitian yuridis normatif dengan metode pendekatan bersifat deskriptif analitis, sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, seperti Undang-undang dasar 1945, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dll.
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti: hasil-hasil penelitian dan karya ilmiah dari kalangan hukum, yang berkaitan dengan penelitian ini.
- c. Bahan tersier adalah bahan pendukung di luar bidang hukum seperti kamus ensiklopedia atau majalah yang dapat digunakan untuk melengkapi atau sebagai data penunjang dari penelitian ini.

Metode yang dipergunakan dalam pengumpulan data dilakukan melalui 2 (dua) cara, yaitu penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*).

Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.⁶

Penelitian lapangan (*field research*), dilakukan wawancara dengan pihak Kantor Pertanahan Kota Medan, Pengadilan Negeri Medan, Notaris/PPAT.

2. Metode yang digunakan dalam pengumpulan data adalah melalui 2 (dua) cara yaitu Penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan dilakukan untuk

⁶Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1995), hal.39.

memperoleh data primer yang dilakukan dengan pengumpulan data secara langsung melalui wawancara dengan pihak Kantor Pertanahan Kota Medan, Pengadilan Negeri Medan, Notaris/PPAT.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

A. Prosedur pemblokiran sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh kantor pertanahan kota medan

Tahapan-tahapan dalam hal pemblokiran:⁷

1. Surat permohonan yang diisi dengan disertai alasan pemblokiran, diajukan secara tertulis untuk blokir sertipikat hak atas tanah dengan melampirkan Surat-surat yang mendukung untuk pemblokiran yaitu:
 - a. Surat Kuasa apabila dikuasakan
 - b. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
 - c. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum
 - d. Dokumen pendukung pemblokiran (permintaan Peradilan dan/atau permintaan aparat penegak hukum, perorangan atau badan hukum yang menunjukkan bukti kepemilikan berupa Sertipikat asli dan/atau bukti kepemilikan lainnya)
2. Permohonan diajukan di loket I yaitu bagian informasi pelayanan, maka Pegawai Kantor Pertanahan akan memperhatikan kelengkapan berkas dari pemohon dan sekaligus menyesuaikan antara berkas yang di Fotocopy dengan aslinya.
3. Dalam waktu 1 hari maka pemblokiran akan dilakukan oleh Kantor Pertanahan apabila menurut pihak Kantor Pertanahan, permohonan dan berkas-berkas yang diajukan telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan sesuai dengan peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional

⁷Hasil wawancara dengan S.Chandra pensiunan bagian Peralihan dan Pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan, tanggal 16 Mei 2013.

4. Pemblokiran akan berlaku 30 hari terhitung sejak tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir atau apabila diikuti dengan putusan sita jaminan.
5. Status hak atas tanah yang telah di blokir menjadi tidak dapat dialihkan dan tidak dapat dibebankan hak tanggungan.
6. Jangka waktu blokir pada buku tanah tidak dapat diperpanjang.

Tahapan-tahapan dalam hal penyitaan:⁸

1. Surat permohonan dari Pengadilan, Kejaksaan, Kepolisian, Kantor Pelayanan Pajak, Kantor Lelang kepada kepala Kantor Pertanahan, diajukan secara tertulis untuk sita sertipikat hak atas tanah dengan melampirkan Surat-surat yang mendukung untuk penyitaan yaitu:
 - a. Surat Kuasa apabila dikuasakan
 - b. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
 - c. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum
 - d. Berita Acara Penetapan Sita Jaminan dari Pengadilan
 - e. Biaya Sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
2. Kantor pertanahan berkewajiban untuk meletakkan sita apabila telah ada perintah status quo atas hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.
3. Apabila telah diletakkan sita pada buku tanah maka status hak atas tanah menjadi tidak dapat dialihkan atau dibebankan hak tanggungan sampai adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap dan Majelis Hakim menetapkan putusan angkat sita.

⁸Hasil wawancara dengan S.Chandra pensiunan bagian Peralihan dan Pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan, tanggal 16 Mei 2013.

4. Setelah dikeluarkan Putusan angkat sita maka Panitera sebagai Jurusita wajib memberitahukan kepada kepala Kantor Pertanahan melalui permohonan dengan melampirkan putusan tersebut.
5. Kantor Pertanahan setelah menerima permohonan angkat sita tersebut maka catatan sita dalam buku tanah tersebut harus dihapuskan maka status hak atas tanah, sudah dapat dialihkan dan dapat dibebani Hak Tanggungan.
6. Pengangkatan sita di buku tanah 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 bersangkutan.

B. Faktor-faktor Yang Menyebabkan Pencatatan Sita Dan Blokir Pada Sertipikat Hak Atas Tanah

Faktor-faktor yang menyebabkan pencatatan sita pada sertipikat hak atas tanah di kantor pertanahan kota medan.

1. Hak atas tanah dalam sengketa di pengadilan, Surat permohonan dari Pengadilan kepada kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan surat penetapan sita jaminan. Maka kantor pertanahan wajib membuat catatan sita pada buku tanah.⁹ Selama sita belum diangkat atau dihapuskan maka Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak atas tanah terdaftar di Kantor Pertanahan apabila hak atas tanah bersangkutan menjadi obyek sengketa. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 45 ayat (1) huruf c PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika sertipikat hak atas tanah sedang dalam obyek sengketa.
2. Hak atas tanah disita jurusita panitia urusan piutang negara (PUPN) dalam kaitan pelunasan piutang negara, penyitaan pada sertipikat hak atas tanah

⁹ Hasil wawancara dengan S.Chandra pensiunan bagian Peralihan dan Pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan, tanggal 16 Mei 2013.

dilakukan atas dasar tanah tersebut menjadi sengketa yang dilanjutkan dengan sita jaminan yang dimohonkan oleh Hakim Pengadilan kepada Kantor Pertanahan untuk diblokir hak atas tanah tersebut sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Selain itu, hak atas tanah debitur/penjamin hutang dalam kaitan pelunasan piutang negara dapat disita oleh jurusita Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) pada Kantor Lelang Negara, dalam hal ini Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Faktor-faktor yang menyebabkan pencatatan blokir pada sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan kota Medan adalah:

1. Inisiatif pembeli karena belum balik nama, pemblokiran sertifikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Medan juga terjadi karena dimohonkan atas inisiatif pembeli sendiri yang telah melaksanakan jual beli atas tanah dengan Akta Perikatan Jual Beli di hadapan Notaris karena persyaratan untuk melakukan pendaftaran balik nama sedang dalam pengurusan atau belum lengkap maka untuk menghindari penyalahgunaan pihak lain terhadap sertifikat tanah tersebut, biasanya disarankan Notaris untuk memohon pencatatan blokir kepada Kantor Pertanahan.¹⁰
2. Sertifikat hak atas tanah hilang, apabila sertifikat hak atas tanah hilang maka untuk menghindari penyalahgunaan pada sertifikat tersebut maka pemegang hak dapat melakukan permohonan blokir. Selama menunggu penerbitan sertifikat pengganti karena hilang akan lebih aman jika sertifikat hak atas tanah tersebut di blokir oleh Kantor Pertanahan.

Faktor-Faktor yang Menyebabkan Kasus Blokir dan Sita Sertipikat Hak Atas Tanah adalah:

1. Faktor Ketentuan Hukum Peraturan Perundang-undangan

Bahwa di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

¹⁰ Hasil wawancara dengan Anna Farina Grace Sembiring selaku Notaria/PPAT Kota Medan, tertanggal 22 Juli 2013.

1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa tidak adanya diatur didalam peraturan perundang-undangan mengenai perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik dalam hal dilakukannya pencatatan blokir dan sita pada sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan, sehingga sampai sekarang pembeli yang beritikad baik selalu menjadi korban apabila dilakukan pencatatan blokir dan sita.

2. Faktor Penegakan Hukum

Para penegak hukum di dalam masyarakat masih banyak yang tidak mempunyai integritas moral yang tinggi yaitu tidak jujur, tidak konsisten dalam menegakkan hukum, mentalitas penegak hukum yang rusak, sehingga tidak dapat menahan diri dari godaan-godaan kebendaan.

Akhirnya keputusan-keputusan hukum tidak lagi mencerminkan suatu keadilan yang responsif yaitu suatu keadilan yang benar-benar didasari pertimbangan-pertimbangan yang adil sesuai dengan keinginan pihak-pihak yang berkepentingan akan tanah atau pemegang sertipikat hak atas tanah.

III. Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Hal Dilakukannya Blokir Dan Sita Pada Buku Tanah

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam hal dilakukan penyitaan atau blokir terhadap sertipikat hak atas tanah. Pembeli yang beritikad baik di dalam melakukan Jual Beli terhadap apapun, apabila telah memenuhi syarat materiil dan syarat formal pada saat melakukan peralihan Jual Beli tanah maka terhadap Perbuatan Hukum Jual Beli tersebut, ia selalu mendapat Perlindungan Hukum karena dianggap telah memenuhi syarat Jual Beli, disebabkan karena telah melalui prosedur Jual Beli yang sah.

Dari uraian diatas, kasus pemblokiran yang dilanjutkan dengan sita jaminan tersebut, dapat dikemukakan beberapa hal antara lain:

- 1) Bahwa pencatatan sita yang diterima oleh Kantor Pertanahan Kota Medan atas perintah status quo dari hakim yang dimohonkan oleh (Suharman) selaku pihak Investor. Pada saat dilakukan pencatatan sita karena putusan atau penetapan sita jaminan oleh pengadilan,

maka Kantor Pertanahan tunduk kepada putusan pengadilan. Dalam hal ini Kantor Pertanahan bersifat Pasif karena hanya menunggu perintah status quo dari majelis hakim.

- 2) Bahwa atas tindakan pembuatan catatan sita pada buku tanah, pemilik tanah/pembeli yang beritikad baik merasa dirugikan karena perbuatan peralihan hak dan pembebanan Hak Tanggungan sudah pasti tidak bisa dilakukan pemilik.

Sesuai dengan isi ketentuan Kitab Undang-undang Hukum perdata:

Pasal 1338 : Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pasal 1340 : suatu perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya dan suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga.

- 3) Dalam hal dilakukannya pencatatan blokir dan sita pada sertifikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan, sehingga sampai sekarang pembeli yang beritikad baik selalu menjadi korban, seperti kasus diatas bahwa tindakan pencatatan atau pemblokiran yang dilakukan pemohon tidak tepat karena pada saat pencatatan atau pemblokiran, sertifikat tersebut sudah bukan atas nama pihak yang dimaksud. Pihak yang meminta dicatat atau pemblokir dapat menyelesaikan permasalahannya dengan pihak pertama baik secara musyawarah maupun secara hukum (gugatan) tanpa merugikan pihak lain.

Bahwa Pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah sebagai amanat dari pasal 19 UU Nomor 5 Tahun 1960 dengan tujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Sesuai dengan pasal 3 PP 24 Tahun 1997, jaminan kepastian hukum tersebut meliputi jaminan mengenai subyek, obyek dan hubungan antara subyek dan objek.

- 4) Bahwa berdasarkan yurisprudensi mengenai perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik yaitu:

Yurisprudensi MA tanggal 26 Desember 1958, Nomor 251K/Sip/1958, menegaskan bahwa : Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah. Berdasarkanurisprudensi tersebut maka pembeli beritikad baik harus diberikan perlindungan hukum. Seharusnya Hakim tidak melakukan peletakan sita terhadap tanah milik pembeli yang beritikad baik.

- 5) Hak atas tanah yang diletakan catatan blokir dan sita tidak dapat dilakukan peralihan kepada pihak lain dan tidak dapat dilakukan pembebanan hak atas tanah
- 6) Bahwa mengenai persyaratan dan prosedur pelaksanaan pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat telah diatur dalam Pasal 126 ayat (1) dan (2) PMA/KBPN 3/1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP 24 Tahun 1997 jo peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) Di Lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota jo peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Tetapi peraturan tersebut mengenai persyaratan dan prosedur pelaksanaan pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat belum diatur secara lengkap dan tidak adanya peraturan mengenai perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik dalam hal dilakukannya blokir dan sita pada buku tanah. Sehingga sering terjadi pencatatan sita dilakukan pemohon tidak tepat karena pada saat pencatatan atau pemblokiran, sertipikat tersebut sudah bukan atas nama yang dimaksud. Seharusnya Pihak yang meminta dicatat atau pemblokir dapat menyelesaikan permasalahannya dengan pihak pertama baik secara musyawarah maupun secara hukum (gugatan) tanpa merugikan pihak lain.
- 7) 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 Medan 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.

- 8) Perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik, apabila telah memenuhi syarat materiil dan syarat formal pada saat melakukan peralihan jual beli tanah maka terhadap perbuatan hukum jual beli tersebut, ia selalu mendapat perlindungan hukum karena dianggap telah memenuhi syarat sahnyajual beli.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

- 1) Prosedur pencatatan antara blokir dan sita pada buku tanah yaitu *pertama*, harus memenuhi syarat-syarat blokir dan sita yang ditetapkan dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang standar pelayanan dan pengaturan pertanahan. *Kedua* pencatatan sita yang memohon adalah Pihak Pengadilan, Kejaksaan, kepolisian dengan melampirkan Putusan sita jaminan dan berkas-berkas yang mendukung untuk penyitaan. *Ketiga*, pencatatan blokir yang memohon adalah Pihak yang berkepentingan dengan melampirkan berkas-berkas yang mendukung untuk pemblokiran. *Keempat*, dalam jangka waktu 1 hari permohonan blokir dan sita akan di proses oleh pegawai Kantor Pertanahan.
- 2) Faktor-faktor yang menyebabkan kasus terjadinya pencatatan blokir dan sita adalah: *pertama*, faktor ketentuan hukum Peraturan Perundang-undangan, di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa tidak adanya diatur didalam peraturan perundang-undangan mengenai perlindungan

hukum kepada pembeli yang beritikad baik dalam hal dilakukannya pencatatan blokir dan sita pada sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan, sehingga sampai sekarang pembeli yang beritikad baik selalu menjadi korban apabila dilakukan pencatatan blokir dan sita. *Kedua*, faktor penegak hukum yang terkait langsung dalam proses penegakan hukum adalah Pengadilan Negeri dan Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan yang mempunyai peranan yang sangat penting dalam melakukan pencatatan blokir dan sita. Hakim dalam hal menetapkan Putusan Sita Jaminan kurang memperhatikan perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik dan Kantor Pertanahan dalam melakukan pencatatan masih melakukan unsur kepentingan baik untuk diri sendiri maupun para pihak dalam pelaksanaan pencatatan blokir dan sita.

- 3) Perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik telah diatur dalam Yurisprudensi MA tanggal 29 Maret 1982 Nomor 1230 K/Sip/1980, menegaskan bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum. Pembeli yang beritikad baik yang dimaksud ialah apabila telah memenuhi syarat materiil dan syarat formal pada saat melakukan peralihan jual beli tanah maka terhadap perbuatan hukum jual beli tersebut, ia selalu mendapat perlindungan hukum karena dianggap telah memenuhi syarat sahnya jual beli.

B. Saran.

- 1) Kantor Pertanahan Kota Medan dalam melakukan pelayanan umum dibidang pendaftaran tanah khususnya pelaksanaan pencatatan blokir dan sita dalam buku tanah harus lebih profesional agar para pihak tidak dirugikan dan menghilangkan unsur kepentingan baik untuk diri sendiri maupun para pihak dalam pelaksanaan pencatatan blokir dan sita.
- 2) Kantor pertanahan jika sudah lewat 30 hari pemblokiran, maka harus segera mencabut pemblokiran karena sudah ada dasar hukumnya supaya tidak merugikan pihak pembeli beritikad baik.

- 3) Supaya pemerintah menetapkan peraturan tersendiri untuk melindungi pembeli yang beritikad baik dalam hal dilakukannya pencatatan blokir dan sita pada sertifikat hak atas tanah karena sampai saat ini ketentuan hukum peraturan perundang-undangan hanya mengenai persyaratan dan prosedur pelaksanaan pencatatan blokir dan sita.

V. Daftar Pustaka

A. Buku

- Lubis, Muhammad Yamin dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Meliala, Djaja S, 1987, *Masalah Itikad Baik Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bina Cipta, Bandung.
- Parlindungan, A.P. 1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta.

B. Jurnal, Surat Kabar, Tesis dan Internet

- Moch. Isnaini, 2000, *Benda Terdaftar Dalam Konstelasi Hukum Indonesia*, Jurnal hukum, Nomor 13 Volume 7 tanggal 7 April.

C. Perundang-Undangan Dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia.

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) Di Lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.