
PENYELESAIAN SENGKETA PENCATATAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP TANAH YANG SEDANG DIBLOKIR

Hot Asih Hadi Wijaya, Ana Silviana, Agung Basuki Prasetyo*)

Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Jl. Prof. Soedarto, SH. Tembalang, Semarang, 50239, Telp : 024-76918201 Fax : 024-76918206

ABSTRACT

Issues concerning common ground in people's lives, so that the problem of land disputes and eventually causes a lot of conflicts of interest among individuals. In Act No.5 of 1960 the Government instructed the registering of land to create legal certainty for the owner of the certificate of ownership of land.

The purpose of this study was to determine why the Land Office issued a Record of Surakarta on land inbetween being blocked consideration of judges and the Administrative Court in deciding the case if it is in accordance with the applicable national law of the land in Indonesia or not.

The method used is an empirical juridical approach, an approach that examines secondary data first, followed by studies of primary data in the field. Juridical factors are regulatory issues, especially land title deed and registration. Empirical factor is that people's behavior with regard to land registration and multiple certificates that occurred in the city of Surakarta. Analyzed descriptively to know the reason of the Land Office issued a Record Transition on land that is in a state judge blocked and consideration of the Administrative Court in deciding the case according to the law applicable national soil.

Results of research conducted to explain that the Land Office inaccurate in calculating the period of time that unblocking transition Registration issued when the land was still in a state judge blocked and consideration in issuing the decision was based on Article 126 item 2 PMA / Ka BPN on the ground blocking period.

The conclusion of this research is the Land Office land in violation of Article 126 block PMA / Ka BPN 3, 1997 regarding the blocking of the grace period time Padahal 30 (thirty) days after written request received by the Land Office block and the decision of the Administrative Court State for the actions of the Land Office was ordered to revoke the Land Office Records Letter No. Transitional Property Rights. 4045 Village Nusukan for violating the provisions of the national law of the land as set out in Article 126 item 2 PMA / BPN No Ka. 3 In 1997 the term of the ground blocking the blocking period.

Keywords : Land Registration, Certificate, Block

* Penulis Penanggung Jawab

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sengketa tentang sertipikat tanah yang terjadi di Kelurahan Nusukan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, terjadi antara Gerry Suryo Harsaning sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan yang pada tanggal 1 September 2009 yang memberi kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus kepada Untung Sudiyatmoko, Radiyahanto, dan Setyandaru Gendrojono yang selanjutnya disebut sebagai tergugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang.

Sengketa yang terjadi antara Gerry Suryo Harsaning dengan Kantor Pertanahan Surakarta bermula dari adanya proses jual-beli tanah yang terjadi antara Gerry Suryo Harsaning dengan Nyonya Sunarti yang bermasalah, dikarenakan pada saat sudah ada perjanjian dalam hal proses jual-beli antara kedua pihak, Nyonya Sunarti melakukan penjualan ke pihak ketiga, sehingga Gerry Suryo Harsaning merasa dirugikan dan mengajukan permohonan blokir terhadap tanah tersebut. Beberapa hari kemudian di tanah yang sedang diblokir, Gerry Suryo Harsaning melihat adanya pembangunan di tanah tersebut yang dilakukan oleh Chandra Gunawan dengan alasan sudah membeli tanah tersebut dengan menunjukkan fotocopy sebagian sertipikat.

Gerry Suryo Harsaning sebagai pihak yang merasa dirugikan melakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Surakarta, yang kemudian dibenarkan adanya peralihan dan balik nama atas sertipikat tersebut. Atas tindakan Kantor Pertanahan Surakarta tersebut Gerry Suryo Harsaning melaporkan Kantor Pertanahan Surakarta ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan tersebut maka dapat dirumuskan pokok-pokok permasalahan penelitian ini sebagai berikut :

1. Apa alasan Kantor Pertanahan Surakarta mengeluarkan sertipikat peralihan hak atas tanah terhadap tanah yang sedang di blokir?
2. Apakah keputusan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara telah sesuai dengan ketentuan hukum tanah yang berlaku?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah suatu jalan untuk memecahkan suatu masalah yang ada guna menentukan, menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan dengan cara mengumpulkan, menyusun serta menginterpretasikan kata-kata sesuai dengan pedoman dan aturan yang berlaku untuk suatu karya ilmiah. Metode pendekatan yang dipergunakan adalah metode pendekatan *yuridis empiris*. Metode pendekatan *yuridis empiris* adalah prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan meneliti data – data primer yang ada di lapangan.

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif-analitis, karena penelitian ini menggambarkan perundangundangan yang berlaku dengan teoriteori ilmu hukum dan suatu keadaan atau obyek tertentu secara faktual dan akurat yang kemudian analisis data yang diperoleh dari penelitian. Dalam memilih subyek-subyek *informan*, diambil *informan* yang dapat memberikan informasi yang tepat dan akurat. Sehubungan dengan penelitian tentang sengketa yang terjadi, maka *informan* yang diwawancarai untuk memberikan informasi adalah Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Kantor Pertanahan Surakarta.

Pengumpulan data diusahakan dilakukan sebanyak mungkin, data yang diperoleh atau dikumpulkan mengenai masalah-masalah yang berhubungan dengan penelitian ini. Pengumpulan data dalam penelitian ini dilaksanakan dengan cara sebagai berikut :

I. Studi Kepustakaan

Penelitian dilakukan dengan cara meneliti data sekunder yang berupa :

1. Bahan Hukum Primer
2. Bahan Hukum Sekunder

II. Studi Lapangan

Studi lapangan ini dilakukan untuk memperoleh data yang bersifat primer. Studi lapangan ini dilakukan dengan cara tanya jawab (wawancara) secara langsung mengenai permasalahan yang berkaitan pemblokiran tanah dan peralihan hak atas tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Alasan Kantor Pertanahan Mengeluarkan Sertipikat Tanah Di Atas Tanah Yang Sedang Diblokir

Berdasarkan hasil riset yang dilakukan pada Kantor Pertanahan Surakarta, alasan Kantor Pertanahan mengeluarkan sertipikat di atas tanah yang sudah dilakukan blokir adalah pihak Penggugat tidak mengajukan gugatan atas objek sengketa ke Pengadilan Negeri Surakarta, sehingga dengan alasan apabila permohonan blokir dilakukan ke Kantor Pertanahan, dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sejak masuknya surat permohonan blokir ke Kantor Pertanahan pihak yang mengajukan keberatan tidak melakukan proses lanjutan dengan mengajukan gugatan di Pengadilan, maka akan langsung dilakukan balik nama atas sertipikat tersebut¹.

Peraturan pemblokiran tanah yang diatur dalam Pasal 126 ayat (2) PMA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 mengenai tenggang waktu pemblokiran menyatakan karena Penggugat mengajukan surat permohonan blokir pada tanah pada tanggal 24 juni 2009 sehingga apabila dihitung dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari maka blokir pada tanah baru akan hapus pada tanggal 24 Juli 2009, sedangkan diperoleh fakta bahwa Tergugat dalam hal ini pihak Kantor Pertanahan Surakarta telah mengeluarkan pencatatan peralihan hak pada tanggal 9 juli 2009, dengan demikian Tergugat juga telah melanggar aturan Tata Usaha Negara Pasal 53 ayat 2a dan 2b yaitu melakukan pencatatan pemindahan hak atas sertipikat Hak Milik Nomor 4045 Kelurahan Nusukan yang dalam keadaan diblokir.

B. Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara

Pertimbangan hakim dalam Perkara penyelesaian sengketa tanah yang diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dengan menimbang ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan blokir dalam suatu pendaftaran tanah diatur dalam PMA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa dalam PMA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 disebutkan, dalam Pasal 126 ayat 2 : ”bahwa catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari yang terhitung dari tanggal pencatatan atau pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir.”

Pertimbangan hakim juga berdasarkan bukti P-1 (bukti berupa foto copy Surat Permohonan Pemblokiran SHM) bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan pemblokiran terhadap SHM Nomor 4045 Kelurahan Nusukan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta pada tanggal 22 Juni 2009 dan bukti P-2 (yaitu Foto copy Surat Jawaban dari Tergugat Kantor Pertanahan Kota Surakarta bahwa blikir telah diterima dan dicatat dalam buku tanah No. 600/1118/2009 tanggal 24 Juni 2009) sebagaimana bukti P-1 telah dibalas oleh Tergugat.

Pertimbangan hakim dari bukti P-6 (Foto copy pengalihan hak dari Nyonya Sunarti kepada Chandra Gunawan dari Kantor Pertanahan Kota Surakarta) diperoleh fakta telah terjadi

¹ Prasetyo Utomo, *wawancara*, Kantor Pertanahan Surakarta, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, (Surakarta, 13 Juli 2012)

pencatatan peralihan hak dari Nyonya Sunarti kepada Chandra Gunawan yang dilakukan oleh Tergugat pada tanggal 9 Juli 2009, kemudian dari bukti P-2 dan P-6 maka fakta bahwa Tergugat dengan suratnya tanggal 24 Juni 2009 memberi jangka waktu 30 (tiga puluh) hari sesuai dengan ketentuan dalam bukti P-2 yang akan berakhir pada tanggal 24 Juli 2009 dan apabila Penggugat tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana yang disebut pada bukti P-2 maka pemblokiran akan hapus dengan sendirinya, sedangkan dari bukti P-6 diperoleh fakta bahwa Tergugat telah melakukan pencatatan peralihan hak pada tanggal 9 Juli 2009.

Ketentuan Pasal 126 ayat (1) PMA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 yang dihubungkan dengan bukti P-2 dan P-6 menjadi pertimbangan hakim, dan Pengadilan berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan tindakan hukum pencatatan peralihan hak sebelum batas waktu 30 (tiga puluh) hari habis sebagaimana ketentuan perundang-undangan, yang seharusnya hal ini tidak boleh dilakukan walaupun dalihnya sudah terjadi jual beli terhadap tanah yang sudah diblokir sertipikatnya. Setidaktidaknya pencatatan peralihan dapat dilakukan setelah tenggang waktu blokir habis jika Tergugat benar taat hukum.

Pengadilan menilai tindakan Tergugat dalam mengeluarkan surat yang menjadi objek sengketa telah menyalahi prosedur dan bertentangan dengan peraturan perundangundangan yang berlaku sehingga cukup alasan menurut hukum untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Keputusan Kantor Pertanahan Mengeluarkan Surat Pencatatan Peralihan hak.
Pihak Kantor Pertanahan melanggar ketentuan mengenai pemblokiran tanah yang tercantum dalam Pasal 126 PMA/Ka BPN No.3 Tahun 1997. Pada pasal 126 angka 2 yang mengatakan lama jangka waktu pemblokiran adalah 30 (tiga puluh) hari sejak surat permohonan blokir diterima oleh Kantor Pertanahan. Berdasarkan bukti yang diperoleh, perbuatan Tergugat yang mengeluarkan Surat Pencatatan Peralihan (balik nama) pada tanggal 9 Juli 2009 tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, dimana seharusnya tenggang waktu blokir baru berakhir pada tanggal 24 Juli 2009 karena surat pencatatan blokir masuk pada tanggal 24 Juni 2009 sehingga pencatatan peralihan (balik nama) belum boleh dilakukan oleh Kantor Pertanahan.
2. Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara atas tindakan yang dilakukan Kantor Pertanahan.
Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara atas tindakan yang dilakukan Kantor Pertanahan adalah memerintahkan Kantor Pertanahan untuk mencabut Surat Pencatatan Peralihan Hak Milik No. 4045 Kelurahan Nusukan dikarenakan melanggar ketentuan hukum tanah nasional seperti yang tercantum dalam Pasal 126 angka 2 PMA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 mengenai jangka waktu pemblokiran tanah.
Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mencabut Surat Pencatatan Peralihan Hak Milik tersebut membuktikan adanya kelalaian yang dilakukan petugas Kantor Pertanahan dalam menghitung jangka waktu pemblokiran tanah sehingga menyebabkan sertipikat cacat secara hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Ashofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2000).
Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Cetakan Pertama, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2004).
J. Soepranto, *Teknik Sampling untuk Survei dan Jurimetri*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2000).
Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2000).
Limbong, Bernhard, *Konflik Pertanahan*, (Jakarta : Margaretha Pustaka, 2012).

- Nawai, H. Hadari dan HM. Martini Hadari, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta : Gajahmada University Press, 1992).
- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, (Yogyakarta : Tugujogja Pustaka, 2005).
- Sembiring, Jimmy Joses, *Cara menyelesaikan sengketa di luar pengadilan*, (Jakarta : Transmedia pustaka, 2011).
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986).
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990).
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D*, (Bandung : Alfabeta, 2009).
- Sukardi, *Metodologi Penelitian Pendidikan Kompetensi dan Praktiknya*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2004).
- Sumardjono, Maria SW, *Mediasi Sengketa Tanah*, (Jakarta : PT. Kompas Media Nusantara, 2008).
- Sutedi, Adrian, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011).
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Research, Jilid I*, (Yogyakarta: Andi, 2000).
- W.J.S Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 1976)
- Winarno, Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar Metode Tekhnik*, (Bandung: Tarsito, 1994).

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan- Ketentuan Pokok Agraria (UUPA).
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang mengenai sengketa pertanahan No. 47/G/2009/PTUN.Smg.

