

PELAKSANAAN PENCATATAN BLOKIR SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Bantul)

Anisa Sekarsari, Haryo Budhiawan, Akur Nurasa

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Jl. Tata Bumi No. 5 PO BOX 1216 Kode Pos 55293 Yogyakarta

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 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. 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 (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.

Keywords : blocking certificate, blocking, registration blocked

Intisari: Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak serta perlindungan hukum kepada pemegang dan pemilik hak atas tanah, maka dilaksanakan pendaftaran tanah. 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 pemiliknya sehingga pihak yang merasa berhak atas tanah tersebut dapat melakukan blokir sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Dikeluarkannya Permen ATR/Kepala Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang diharapkan bertujuan untuk mewujudkan keseragaman, standarisasi dalam pelaksanaan pencatatan dan penghapusan catatan blokir ternyata tidak semua peraturan tersebut dapat dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Bantul. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pencatatan blokir di kantor pertanahan Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul terdapat kebijakan yaitu pemohon diwajibkan membayar biaya pencatatan blokir setelah blokirnya diterima membuat *potensial loss* terhadap (PNBP) yang seharusnya didapat kantor pertanahan untuk kendala yang dihadapi yaitu Aplikasi KKPweb yang belum dapat mengakomodir jangka waktu blokir.

Kata Kunci: blokir sertipikat, pemblokiran, pencatatan blokir

A. Pendahuluan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-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 15 (lima belas) tahun setelah Indonesia merdeka

tahun 1945, sehingga UUPA dikatakan sebagai hukum tanah nasional yang diharapkan dapat menjadi kesatuan hukum agraria dan 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 Indonesia 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 pemilikinya. 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.

Pada bukunya Andrian Sutedi (2010, 143) bahwa 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. 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/ Kepala 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/Kepala 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 di atas, ada dua rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu: Bagaimana pelaksanaan pencatatan blokir sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dan Apa kendala dalam pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

Penelitian ini dibatasi pada rumusan masalah mengenai permohonan pemblokiran sertipikat 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.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis empiris. Penelitian dilakukan terhadap dokumen-dokumen permohonan pencatatan blokir sertipikat hak atas tanah serta wawancara kepada pejabat maupun pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang memiliki keterkaitan dengan permohonan pemblokiran diantaranya kepala kantor pertanahan, kepala seksi hubungan hukum pertanahan, kepala sub seksi penanganan sengketa konflik dan perkara pertanahan, staff dan petugas loket. Penelitian ini dilatarbelakangi adanya perbedaan pelaksanaan pencatatan pemblokiran di beberapa kantor pertanahan karena sebelumnya pelaksanaan pencatatan blokir ini belum ada pengaturan tersendiri namun setelah dikeluarkannya Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Pencatatan Blokir dan Sita yang diharapkan menjadi keseragaman dalam melakukan pencatatan blokir di kantor-kantor pertanahan ternyata tidak semua pengaturannya dapat dilaksanakan seperti yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.

Prosedur permohonan pencatatan blokir sebelumnya diatur dalam Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010. Pada Lampiran III namun tidak dijelaskan secara rinci seperti tidak diatur mengenai dilakukan pengkajian sebelum pencatatan blokir dilakukan padahal pengkajian ini perlu dilakukan agar kantor pertanahan tidak menerima blokir yang tidak seharusnya dapat dimohonkan blokir.

Pencatatan Blokir dalam Pasal 1 butir (1) Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status quo (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum atas tanah tersebut.

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. pencatatan blokir dapat diajukan oleh perorangan, badan hukum, dan aparat penegak hukum

Pasal 8 Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 menyebutkan, pengajuan permohonan pencatatan pemblokiran disampaikan melalui loket kantor pertanahan setempat disertai dengan dokumen kelengkapan persyaratan. Petugas loket melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan persyaratan. Dalam hal persyaratan permohonan telah lengkap pemohon membayar biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Biaya yang dimaksud merupakan biaya untuk melaksanakan pengkajian dan pencatatan yang terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak, yaitu dengan biaya pendaftaran pencatatan blokir per bidang Rp. 50.0000,-.

Bila setelah dilaksanakan pengkajian, permohonan tidak memenuhi syarat untuk dilakukan pencatatan, maka biaya tidak dapat dikembalikan. Petugas loket menerima berkas permohonan yang telah lengkap dilampiri dengan bukti pembayaran dan kepada pemohon diberikan bukti penerimaan berkas. Bila persyaratan permohonan belum lengkap, berkas permohonan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi.

Permohonan pencatatan pemblokiran terhadap sebagian hak atas tanah yang telah terdaftar, hanya dapat dilakukan setelah letak tanah dan batas tanah yang dimohonkan pemblokiran diketahui. Hasil pengkajian memuat diterima atau ditolaknya permohonan pencatatan dan disertai pertimbangan. Hasil pengkajian disampaikan kepada kepala kantor pertanahan. Permohonan pencatatan pemblokiran dilanjutkan dengan proses pengkajian dan pencatatan. Proses dilakukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak surat permohonan diterima lengkap. Ini harus dilakukan segera untuk menghindari adanya pihak ketiga yang mengajukan permohonan peralihan hak sebelum blokirnya disetujui. Apabila telah dilakukan pencatatan pada buku tanah, maka segala bentuk perubahan tersebut tidak bisa dilakukan karena nomor hak atas tanah bersangkutan sudah diblokir.

Pasal 11 Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 menjelaskan bila hasil pengkajian menerima permohonan pencatatan, kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk melakukan pencatatan blokir. Namun bila hasil pengkajian menolak permohonan pencatatan, kepala kantor pertanahan memberitahukan secara tertulis melalui surat resmi kepada pemohon blokir dan/ atau pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasan penolakannya. Pencatatan blokir dapat dilakukan secara manual atau elektronik. Pencatatan blokir dilakukan oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan. Pencatatan blokir paling sedikit memuat keterangan mengenai waktu (jam, menit dan detik) dan tanggal pencatatan, subyek yang mengajukan permohonan, serta alasan permohonan.

Penulisan pencatatan blokir dicatat di buku tanah, pada kolom pencatatan pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya; dan surat ukur, pada lembar gambar surat ukur yang masih tersedia. Bila tidak tersedia ruang kosong pada surat ukur untuk mencatat blokir maka pencatatan blokir dilakukan pada kertas terpisah dan dilekatkan pada surat ukur dimaksud seperti yang tertuang pada Pasal 12 Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017. Pencatatan blokir disahkan dengan ditandatangani oleh pejabat yang melakukan pencatatan dan dibubuhkan cap kantor pertanahan. Setelah pencatatan blokir disahkan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang mempunyai tugas di bidang hubungan hukum keagrariaan memberitahukan secara tertulis melalui surat resmi kepada pemohon blokir dan/ atau pihak-pihak yang bersangkutan secara patut.

Andi Mardiani (2008) dalam penelitiannya yang berjudul "Pelaksanaan Pencatatan dalam Buku tanah menurut ketentuan Pasal 126 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (studi pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak)" mengungkapkan bahwa Kantor Pertanahan Kota Pontianak melaksanakan pemblokiran sertipikat tidak memenuhi ketentuan Pasal 126 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara 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 di bidang pertanahan. Eva Hanora Suryati (2015) dalam penelitiannya yang berjudul "Pelaksanaan Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah (studi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Provinsi Riau)" mengungkapkan tentang pelaksanaan pemblokiran sertipikat tanah di Kota Pekanbaru yang lebih difokuskan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dan kendala pelayanan permohonan pemblokiran sertipikat pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru menunjukkan bahwa pelaksanaan pemblokiran sertipikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dapat dilakukan melalui loket pelayanan dan melalui surat masuk pada subbagian tata usaha. Hal ini dilakukan sebagai suatu sikap kehati-hatian Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam menerima permohonan pemblokiran sertipikat.

B. Permohonan Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah

Menurut data jumlah permohonan pencatatan blokir di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman cenderung semakin meningkat setiap tahunnya. Terhadap blokir yang ditolak ada berbagai alasan yaitu tidak ada hubungan hukum antara pemohon blokir dengan tanah yang dimohonkan, tidak melampirkan salinan gugatan, tanah yang

dimohonkan belum bersertifikat atau masih berbentuk Letter C yang bukan kewenangan dari kantor pertanahan, dan yang paling banyak adalah karena obyek hak atas tanah yang diajukan permohonan sedang dilekati Hak Tanggungan. Permohonan blokir Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. Permohonan Blokir Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Permohonan	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Blokir diterima	5	1	6	17	20	11
Blokir ditolak	35	34	79	81	43	6
Blokir dicabut	5	11	10	5	8	1

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, 2018.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul memiliki permohonan blokir dan sita yang banyak seperti halnya Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, namun karena Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul tidak menerima permohonan blokir yang sedang dilekati Hak Tanggungan menyebabkan jumlah permohonan blokir yang ditolak tidak terlalu banyak.

Tabel 2. Permohonan Blokir dan Sita di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul

Jenis Permohonan	2016	2017	2018
Blokir diterima	59	22	41
Blokir dicabut	12	8	5
Sita Diterima	15	26	20
Sita dicabut	6	16	11

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Tahun 2017

Pihak yang dapat mengajukan permohonan pencatatan blokir sertipikat hak atas tanah adalah pemohon yang mempunyai hubungan/ kepentingan hukum terhadap tanah yang sedang dalam sengketa maupun menjadi objek perkara di pengadilan. Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul pemohon yang mengajukan permohonan diantaranya adalah: pemegang hak atas tanah, pihak pembeli, ahli waris, pengadilan negeri, kepolisian, advokad (kuasa hukum), bank, dan KPK.

Kantor pertanahan tidak serta merta menerima permohonan blokir yang masuk namun harus memastikan bahwa pemohon pencatatan blokir benar-benar mempunyai hubungan hukum terhadap tanah yang akan diblokir. Yaitu dapat dilihat dari sertipikat, surat gugatan, ataupun akta jual beli. Alasan yang menyebabkan permohonan pencatatan

blokir di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul diantaranya adalah disebabkan oleh:

1. Adanya sengketa

Disebabkan karena sertipikat hak atas tanah sedang dalam sengketa. Pengajuan pemblokiran sertipikat ini dilakukan langsung oleh pihak yang bersengketa ataupun melalui kuasa hukumnya. Sengketa yang menyebabkan terjadinya pemblokiran sertipikat hak atas tanah di kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul diantaranya penyerobotan tanah, tumpang tindih tanah, kredit macet, serta hutang-piutang yang bermasalah.

2. Pembagian harta warisan

Pemblokiran sertipikat hak atas tanah ini biasanya dilakukan untuk pengamanan bagi seluruh ahli waris agar tanah yang dimohonkan blokir tidak dialihkan maupun diagungkan oleh salah satu atau lebih ahli waris sebelum pembagian warisan dilaksanakan.

3. Pembagian harta gono-gini

Pemblokiran sertifikat hak atas tanah dilakukan sebagai langkah pengamanan terhadap tanah yang dimiliki bersama ketika masih berstatus suami istri, namun setelah cerai tanah tersebut diblokir sebelum dijual/dilelang kemudian dapat dibagi rata. Merujuk pada Pasal 35 Undang-undang No.1 Tahun 1974 tentang perkawinan yang berbunyi: "Segala harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama (gono-gini)". Sehingga tanpa mempersoalkan sertipikat hak atas tanah terdaftar atas nama siapapun, tanah tersebut merupakan harta bersama (gono-gini) karena diperoleh saat berstatus suami istri. Untuk menghindari pihak yang namanya tercantum di sertipikat baik istri maupun suami menjual tanah tersebut maka dilakukan pemblokiran.

4. Adanya penyidikan dari kepolisian

Pelaksanaan pencatatan blokir ini bukan merupakan permohonan dari orang perorang berdasar pada adanya sengketa tanah, merupakan permohonan dari pihak instansi yang berwenang dalam melaksanakan penyidikan/ penuntutan yang biasanya dari instansi kepolisian. Berdasarkan salinan resmi surat penyitaan yang dikeluarkan oleh penyidik biasanya terjadi jika tanah tersebut merupakan barang bukti dari sebuah penyidikan dan penuntutan suatu perbuatan pidana. Misalkan saja kasus tindak pidana korupsi, tindak pidana pencucian uang. Hal ini bertujuan untuk menjamin keberadaan tanah tersebut untuk tidak dilakukan suatu perbuatan hukum apapun dan oleh siapapun demi kepentingan penegakan keadilan oleh instansi yang berwenang. Alasan atau

penyebab pemblokiran sertipikat hak atas tanah juga terjadi karena adanya penyidikan dari pihak kepolisian dalam hal ini direktur reserse kriminal umum Polda DIY bersurat ke kantor pertanahan yang berisikan permintaan pemblokiran terhadap tanah yang sedang dilakukan penyidikan. Penyidikan ini dilakukan karena adanya dugaan tindak pidana berupa penipuan/ penggelapan surat tanah. Kantor pertanahan mencatat secara manual dahulu dan memberikan surat balasan kepada Direskrim yang berisikan perintah untuk mendaftarkan blokir melalui loket pelayanan dan melakukan pembayaran sesuai peraturan.

5. Inisiatif pembeli karena belum balik nama

Pencatatan blokir sertipikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul juga disebabkan oleh adanya inisiatif dari pembeli yang telah melaksanakan jual beli atas tanah dengan akta pengikatan jual beli dihadapan notaris. Pemblokiran diajukan karena adanya kekhawatiran pihak pembeli karena belum beralihnya nama pembeli menjadi pemilik sertipikat, sementara jual beli telah dilakukan. Pada dasarnya jual beli atas tanah yang bersertipikat sesuai dengan ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), harus dilakukan dengan akta jual beli PPAT di hadapan PPAT dan dilanjutkan pendaftarannya (balik nama) pada kantor pertanahan. Apabila telah dilakukan pendaftaran balik nama pada kantor pertanahan, maka hak atas tanah dicatatkan beralih kepada pembeli atas tanah tersebut. Namun, selain dilakukan para pihak dengan akta jual beli di hadapan PPAT, sering juga dilakukan di hadapan notaris dengan akta pengikatan jual beli.

Akta pengikatan jual beli ini tidak bisa didaftarkan balik namanya pada kantor pertanahan sebelum dibuatkan akta jual beli oleh PPAT. Akan tetapi terjadinya jual beli didasarkan atas adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli yang dapat dibuatkan dalam suatu bentuk perjanjian. Oleh karena alasan tersebut, maka pihak pembeli atas dasar inisiatif sendiri memohonkan pemblokiran atas sertipikat hak tanah yang dibeli tersebut kepada kantor pertanahan.

6. Sertifikat hilang

Pemblokiran juga dapat dilakukan atas dasar permohonan pemilik hak atas tanah yang sertipikatnya hilang, sehingga pemilik mengajukan permohonan pemblokiran terhadap sertipikat hak atas tanah yang hilang tersebut. Hal ini dilakukan pemohon karena merasa khawatir sertipikat tersebut akan disalah gunakan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Adanya pelaporan sertipikat hilang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul, kepada pemohon diminta terlebih dahulu

untuk melaporkan kehilangan sertipikat tersebut kepada kantor polisi yang dilanjutkan dengan membuat pengumuman kehilangan di surat kabar selama kurang lebih satu bulan serta ditindaklanjuti dengan mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang. Permohonan pemblokiran tidak dilakukan pencatatan pada buku tanah melainkan dianjurkan untuk mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti karena hilang.

Permohonan pencatatan blokir diajukan pada kantor pertanahan, untuk selanjutnya dilakukan pencatatan blokir pada Buku Tanah. Kewenangan yang menerima berkas adalah loket pelayanan dan untuk menelaah dan melakukan pengkajian serta membuat surat balasan kepada pemohon merupakan kewenangan seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan. Pelaksanaan pencatatan blokir sertipikat hak atas tanah dilakukan oleh seksi Hubungan Hukum dan Pertanahan khususnya pada Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT, karena warkah dan buku tanah terkait dengan bidang-bidang tanah yang telah terdaftar pada kantor pertanahan merupakan kewenangan subseksi pemeliharaan data hak tanah dan pembinaan PPAT.

C. Prosedur permohonan blokir sertifikat hak atas tanah

Menurut data di lapangan, bahwa prosedur permohonan pencatatan blokir di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul tidak jauh berbeda, untuk mengajukan permohonan pencatatan blokir cukup dengan menyerahkan: a) Alasan pemblokiran yang dibuat secara tertulis; b) Salinan gugatan yang telah terdaftar di PN setempat; c) Fotocopy (KTP, KK); d) Surat kuasa khusus dan fotocopy kartu tanda advokat (bila dikuasakan); e) Fotocopy sertipikat asli tanah yang dimohon blokir; f) Dokumen pendukung lainnya.

Mengenai dokumen pendukung lainnya tergantung dari alasan dan kepentingan dari pemohon blokir. Untuk pengajuan blokir oleh penegak hukum syarat yang diajukan adalah: a) formulir permohonan; b) Surat perintah penyidikan; Surat permintaan pemblokiran dari instansi penegak hukum disertai alasan diajukannya pemblokiran dengan memuat keterangan yang jelas mengenai: nama pemegang hak, jenis dan nomor hak dan luas dan letak tanah.

Dokumen yang memuat syarat-syarat permohonan blokir tersebut dimasukkan kedalam map dan diajukan ke loket 2 yaitu loket yang berwenang menerima permohonan di kantor pertanahan. Persyaratan pada permohonan blokir tidak menggunakan blanko/ formulir permohonan yang harus diisi oleh pemohon pada saat pengajuan permohonan, kantor pertanahan memang menyediakan blanko namun tidak langsung diisi saat itu namun diisi saat tahap pencatatan blokir dalam buku tanah yang

artinya pada saat blokir itu sudah dinyatakan diterima oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

Langkah selanjutnya setelah berkas diterima petugas loket 2 tersebut menyerahkan permohonan blokir kepada kepala kantor pertanahan setelah berkas diterima kepala kantor membaca dan menelaah berkas permohonan tersebut kemudian mendisposisi berkas permohonan kepada seksi/ bagian yang berwenang, dalam surat disposisinya kepala kantor pertanahan memberikan catatan-catatan penting yang harus dicermati dan dilakukan oleh seksi atau bagian yang selanjutnya menerima berkas adalah seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan.

Seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan yang menerima tugas dan wewenang dalam melakukan pengkajian untuk menelaah apakah dalam permohonan pencatatan blokir tersebut menyatakan alasan yang kuat dan sah untuk dilakukan pencatatan blokir pada tanah tersebut dan apakah yang mengajukan blokir merupakan orang yang berhak. Langkah yang dilakukan adalah meminjam Buku Tanah yang berkaitan dengan tanah yang dimohonkan pemblokiran untuk dilihat ada atau tidaknya hak tanggungan pada buku tanah tersebut kemudian dikaji dari segi permasalahan hukumnya yaitu alasan mengajukan gugatan dihubungkan dengan surat gugatan yang dilampirkan oleh pemohon.

Permohonan blokir yang sudah dianalisis dan dirasa telah cukup syarat berkas permohonannya dan data terkait tanah yang dimohonkan dalam hal ini dinyatakan blokir diterima kemudian dibuatlah surat balasan yang memuat tentang penjelasan bahwa blokir telah diterima beserta langkah yang selanjutnya harus dilakukan pemohon yaitu mendaftarkan dan membayar biaya ke loket pembayaran. Untuk permohonan yang telah dianalisis namun dinyatakan blokirnya tidak diterima juga dibuatkan surat balasan untuk pemohon yang menjelaskan alasan blokirnya ditolak. Surat balasan ini ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan. waktu yang diperlukan dalam menganalisis berkas permohonan adalah 3 sampai 4 hari sejak berkas diterima.

Pada tahap pelaksanaan pencatatan blokir hanya dilakukan apabila kantor pertanahan sudah mengirimkan surat yang menerangkan bahwa permohonan blokir diterima. Pemohon/ kuasanya cukup membawa surat tersebut ke kantor pertanahan kemudian untuk melakukan pembayaran ke loket menurut ketentuan pada Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak, yaitu dengan biaya pendaftaran pencatatan blokir per bidang Rp. 50.0000,.

Setelah melakukan pembayaran maka pemohon/ kuasanya diberikan blanko/ formulir untuk diisi pemohon/ kuasanya dan juga tanda terima dari loket. Proses

permohonan pemblokiran sertipikat hak atas tanah melalui loket dijalankan pada aplikasi KKPweb. Pada proses pemblokiran diatas, pencatatan blokir sudah dilakukan oleh petugas pelaksana subseksi pemeliharaan data hak tanah dan pembinaan PPAT secara sistem pada aplikasi KKPweb. Secara komputersasi proses pemblokiran tersebut sudah sampai pada tahap pencatatan blokir pada Buku Tanah, namun secara fisik belum dilakukan. Langkah selanjutnya yaitu petugas arsip akan mencari buku tanah yang akan diblokir dan dilakukan pencatatan blokir.

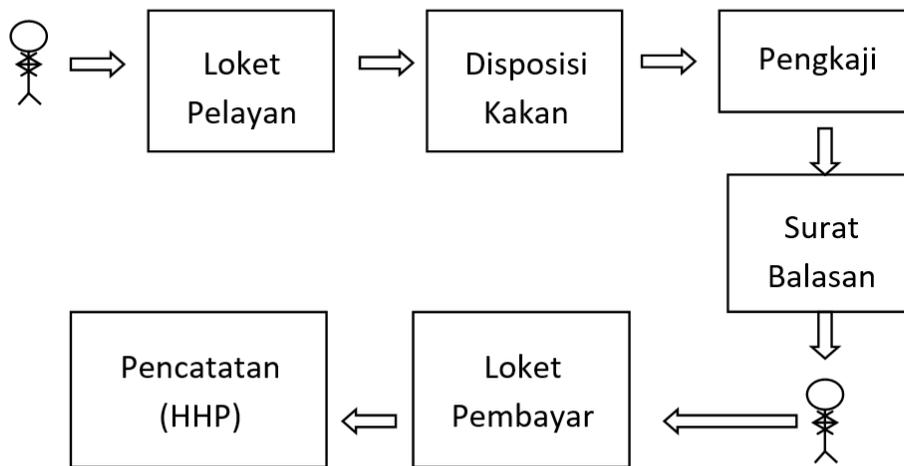
Pencatatan blokir pada Buku Tanah yaitu pada kolom perubahan dilakukan oleh Pelaksana Subsidi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT. Pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul berisikan tulisan pada tanggal ... dan jam ... menit ... detik ... telah dicatat blokir berdasarkan permohonan saudara ... dengan alasan ... "/." kemudian pencatatan blokir ini dibubuhi paraf ataupun tanda tangan oleh kepala subseksi pemeliharaan data hak tanah dan ppap atau di tandatangani oleh kepala kantor pertanahan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Bantul hanya akan melakukan penghapusan/ pencabutan blokir dalam buku tanah apabila: 1) Perkara di pengadilan sudah berkekuatan hukum tetap; 2) Adanya perdamaian antara pihak yang bersengketa yang dibuktikan dengan akta; 3) Adanya permohonan pencabutan blokir dari pemohon blokir atau kuasanya; 4) Adanya permohonan pengangkatan sita jaminan (*conversatoir beslag*) oleh pihak yang berkepentingan berdasarkan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum.

Penghapusan blokir memuat keterangan mengenai waktu (jam, menit dan detik) dan tanggal pencatatan, subyek yang mengajukan permohonan, alasan penghapusan. pada tanggal ... dan jam ... menit ... detik ... telah dihapus catatan blokir tanggal ... jam ... yang dimohonkan oleh saudara/ penyidik ... dengan alasan ...". Sekalipun ada putusan di pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap catatan blokir dalam buku tanah tidak dapat hapus dengan sendirinya untuk melindungi hak dari pihak terblokir dapat mengajukan permohonan untuk mencabut blokir dengan membawa salinan putusan pengadilan yang telah *Inkracht*. Salinan putusan pengadilan tersebut kemudian akan dikaji oleh seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan, setelah dikaji dan dirasa memang beralasan maka catatan blokir pada buku tanah akan dihapus dan segala bentuk proses peralihan/ pembebanan dapat dilanjutkan.

Apabila digambarkan alur pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar.1. Alur permohonan blokir Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Bantul.



Sumber: Pengolahan data oleh peneliti, 2018.

Pada saat pemohon mendaftarkan pencatatan blokir seharusnya langsung diberi kewajiban membayar sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak, yaitu dengan biaya pendaftaran pencatatan blokir per bidang Rp. 50.0000,-. Hal ini diatur pada Pasal 8 ayat 4 Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 yaitu dalam hal setelah dilaksanakan pengkajian, untuk permohonan yang tidak memenuhi syarat untuk dilakukan pencatatan biaya sebagaimana dimaksud tidak dapat dikembalikan. Pada prakteknya baik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman maupun Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul pembayaran hanya dilakukan setelah blokir dinyatakan diterima dengan diberikan surat kepada pemohon yang berisi hasil kajian dan perintah untuk mendaftarkan ke loket serta membayar biaya pendaftaran pencatatan blokir. Tentunya hal ini mengurangi jumlah pendapatan PNPB yang seharusnya didapatkan kantor pertanahan, namun menurut keterangan dari Bapak Muhun selaku Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan hal ini dilakukan karena ada kesan dari masyarakat (pemohon) jika sudah melakukan pembayaran maka blokirnya diterima sehingga untuk menghindari protes dari pemohon ketika blokirnya ditolak akan meminta uang yang sudah dibayarkan untuk dikembalikan, untuk itu baik Kantor Pertanahan Sleman maupun Bantul mengambil kebijakan seperti itu.

Peraturan Menteri Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang mengatur tentang jangka waktu sangat bertentangan dengan pelaksanaan jangka waktu pemblokiran di kantor pertanahan, jangka waktu pemblokiran berdasarkan apa yang diuraikan pasal demi pasal dapat disimpulkan bahwa jangka waktu selama 30 hari apabila hak atas tanah dijadikan objek gugatan, jangka waktu 60 hari hak atas tanah secara sistematis dengan

adanya status quo oleh pengadilan, jangka waktu selama 90 hari hak atas tanah secara sporadik. Sedangkan jangka waktu blokir yang diatur pada Peraturan Menteri Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal pencatatan blokir.

Kenyataannya jangka waktu pemblokiran di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul akan tetap berlangsung selama si pemblokir belum mencabut permohonan blokirnya karena berkas permohonan blokir yang sudah didaftarkan di *KKPweb* belum dapat mengakomodir akan hapus dengan sendirinya setelah lewat 30 hari kecuali ada permohonan pencabutan blokir yang diajukan oleh pemohon dan merupakan prinsip kehati-hatian kantor pertanahan untuk tetap mencatat blokir sampai dengan adanya pencabutan blokir karena adanya blokir adalah suatu indikasi akan adanya sengketa pertanahan. Padahal seharusnya blokir hanya berlaku 30 hari dan akan hapus dengan sendirinya kecuali dapat diperpanjang dengan adanya perintah berupa penetapan atau putusan (Pasal 13 Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017). Hal tersebut merugikan pihak pemilik sertipikat atau pihak terblokir karena tidak bisa melakukan perbuatan hukum sebelum blokir dicabut.

Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dan Kabupaten Sleman terdapat perbedaan dalam pelaksanaan pencatatan blokir yang mana pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman menerima proses pencatatan blokir pada permohonan yang hak atas tanahnya sedang dilekati Hak Tanggungan, sementara Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul menolak permohonan terhadap berkas permohonan blokir yang sedang dilekati Hak Tanggungan. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman menerima berkas permohonan pencatatan blokir yang dilekati Hak Tanggungan dengan dicatat manual dan dengan jangka waktu 30 hari saja, menurut hasil wawancara dengan kepala seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan hal ini dikarenakan desakan dari pemohon yang menyatakan bahwa pada Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN No.13 Tahun 2017 tidak ada yang mengatur bahwa blokir yang hak atas tanahnya sedang dilekati Hak Tanggungan tidak dapat diterima, sesuai dengan ketentuan pada Pasal 34 bahwa sita tidak dapat dilakukan terhadap hak atas tanah yang: 1) Merupakan Barang Milik Negara/ Daerah (BMN/BMD) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; 2) Dibebani hak tanggungan; atau 3) Telah terpasang sita atas suatu perkara atau objek perkara yang sedang dipasang hak tanggungan.

Pasal 34 hanya mengatur sita tidak dapat dilakukan terhadap hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan sehingga tidak ada alasan untuk menolak permohonan pemblokiran tersebut. Permohonan blokir yang objek hak atas tanahnya dilekati hak tanggungan diberikan dengan jangka waktu 30 hari sejak dicatitkan pada buku tanah

dan pencatatannya dilakukan secara manual tanpa didaftarkan di KKP. Sehingga tidak ada biaya yang harus dibayarkan pemohon untuk permohonan pencatatan blokir tersebut.

Berdasarkan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, dinyatakan bahwa sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dengan diterimanya permohonan pencatatan blokir di Kantor Pertanahan Sleman maka dapat dikatakan titel eksekutorial tidak terlaksana secara yuridis hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan telah dilindungi oleh undang-undang hak tanggungan dan mempunyai kekuatan hukum tetap secara hierarki dalam pencatatan blokir oleh kantor pertanahan dengan dasar peraturan lain yang tingkatannya dibawah undang-undang seharusnya tidak dapat dilaksanakan.

Pemblokiran atau pencatatan dalam buku tanah oleh kantor pertanahan atas permohonan pihak berperkara yang objek hak atas tanahnya sedang dilekati hak tanggungan merupakan tindakan yang menjadikan keadilan tertunda dan hanya mengulur ulur waktu saja yang mana merupakan strategi pihak pemohon blokir dalam hal berperkara di pengadilan. Pemblokiran atas hak atas tanah yang telah dibebani dengan hak tanggungan yang dijadikan jaminan kredit didalam dunia bussines sangat mengganggu didalam *cash flow* usaha debitor dan secara materil sangat merugikan karena APHT tersebut tidak bisa dilakukan untuk perpanjangan, penambahan, perubahan dan pembaharuan utang dan tidak bisa melakukan lelang sehingga selama waktu 30 hari tidak bisa untuk melakukan perbuatan hukum. Padahal sertipikat Hak atas Tanah yang dibebani dengan hak tanggungan yang mana tata cara dan lahirnya akta pemberian hak tanggungan dari mulai melakukan cek sertipikat, mendaftarkan hak tanggungan sampai dengan penerbitan sertipikat hak tanggungan dibuat oleh kantor pertanahan.

Tabel.3 Pencatatan Blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Bantul

Pencatatan Blokir	Kantah Kab.Sleman	Kantah Kab.Bantul	Permen ATR/Kepala BPN No.13/2017
Kewenangan	Saat pengkajian dialihkan menjadi kewenangan sub seksi pengendalian pertanahan	Kewenangan sub seksi penanganan sengketa konflik dan perkara pertanahan	Kewenangan pejabat yang berwenang
Pencatatan	Manual dan elektronik	Manual dan elektronik	Manual dan elektronik

Pencatatan Blokir	Kantah Kab.Sleman	Kantah Kab.Bantul	Permen ATR/Kepala BPN No.13/2017
Kebijakan	Menerima berkas permohonan blokir yang tanahnya dilekati hak tanggungan	Menolak berkas permohonan blokir yang tanahnya dilekati hak tanggungan	Tidak diatur
Jangka waktu	30 hari tidak hapus dengan sendirinya	30 hari tidak hapus dengan sendirinya	30 hari
Prosedur pembayaran	Setelah blokir diterima	Setelah blokir diterima	Sebelum blokir diterima
Proses pengkajian	3-4 hari	3 hari	3 hari

Sumber: Pengolahan data oleh peneliti, 2018.

Berdasarkan Tabel diatas menunjukkan bahwa tidak banyak perbedaan dalam pelaksanaan pencatatan blokir di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul, meskipun persamaan pelaksanaan di kedua kantor pertanahan tersebut tidak semua sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017.

Pemblokiran 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 sertipikat asli dari hak atas tanah tersebut. Kemudian adanya kewajiban PPAT untuk melakukan pengecekan (cek bersih) atas sertipikat hak atas tanah tersebut pada kantor pertanahan sebelum membuat akta peralihan hak atas tanah.

Dengan mengetahui sertipikat hak atas tanah dalam keadaan blokir, maka PPAT tidak dapat membuat akta peralihan atas tanah tersebut, Jika PPAT tetap membuat akta peralihan terhadap tanah yang berada dalam keadaan blokir maka dapat batal demi hukum. Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan tentang penolakan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak pada poin b dijelaskan bahwa kepala kantor pertanahan dapat menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah jika tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Dengan demikian sertipikat hak atas tanah yang diblokir tidak dapat dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain karena PPAT sebagai pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta peralihan hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

D. Kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul

1. Aplikasi KKP_{web} belum mengakomodir blokir yang habis jangka waktunya (30 hari)

Proses permohonan pemblokiran sertipikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Bantul dijalankan dengan sistem aplikasi KKP_{web}. Mulai dari pendaftaran di loket pelayanan sampai dengan pencatatan blokir pada buku tanah. Dalam sistem KKP_{web} ini, apabila permohonan pemblokiran sudah didaftarkan melalui loket maka nomor hak atas tanah akan terblokir. Apabila pihak yang minta pencatatan mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir. Namun hal ini belum terakomodir oleh sistem aplikasi KKP web. Apabila jangka waktu blokir telah melewati 30 hari, dalam sistem aplikasi KKP web nomor hak tersebut masih tetap terblokir. Pemblokiran belum secara otomatis hapus dengan sendirinya, sehingga harus dilakukan pendaftaran pengangkatan blokir pada loket pelayanan. Hal ini dikarenakan permohonan pemblokiran dijalankan dengan sistem KKP web yang langsung terhubung dengan Pusat Data dan Informasi (Pusdatin) BPN RI.

2. Banyaknya permohonan blokir yang masuk

Banyaknya permohonan blokir yang masuk pada seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan belum sepenuhnya dapat ditindaklanjuti secara cepat. Mengingat tidak hanya permohonan pemblokiran saja yang dilayani pada seksi ini. Banyaknya permohonan yang harus ditelaah sebelum menyatakan dan mencatat blokir diterima menuntut pegawai pada seksi ini untuk bekerja secara cepat dan teliti. Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman masalah pengkajian blokir yang seharusnya menjadi tugas dari Subseksi Konflik dan Perkara Pertanahan namun dilimpahkan kepada subseksi pengendalian pertanahan atas perintah dari kepala kantor karena beban pekerjaan subseksi konflik dan perkara yang amat banyak.

E. Penutup

1. Kesimpulan

- a. Pelaksanaan pencatatan blokir pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul mengacu pada Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pencatatan Blokir dan Sita, namun dalam pelaksanaannya 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 objek 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,

- b. 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.

2. Saran

- a. 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/ Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 untuk meningkatkan PNBP kantor,
- b. 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,
- c. Habis masa berlakunya. Selain itu untuk menambah jumlah SDM pada seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Mardani, A 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)', Tesis pada Program Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang.
- Sutedi, A 2010, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.
- 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.