

Pencatatan Sita Sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung

Muhammad Aditya Pattikraton, Ana Silviana

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

Correspondence Email: aditya.mm99@gmail.com

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pencatatan penyitaan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan kota Bandar Lampung. Metode dalam penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dan empiris. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa implikasi hukum penyitaan sertifikat hak atas tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Pemblokiran dan Penyitaan mengakibatkan pemegang sertifikat untuk sementara tidak dapat melakukan peralihan hak atau pembebanan hak atas tanahnya sampai dengan pencabutan sertifikat perampasan tanah itu. Penyitaan sertifikat mengakibatkan ditanggungkannya hak atas tanah untuk sementara waktu dan sekaligus akan membekukan kepemilikan tanah. Selanjutnya mengenai faktor penghambat penyitaan sertifikat hak atas tanah, pada saat pencatatan dilakukan secara manual, sering terjadi penyitaan dokumen penyitaan yang diajukan oleh Kementerian Pertanian belum lengkap, pemohon, serta kurangnya pemahaman hukum terkait penyitaan kedudukan hukum pidana, kasus penyitaan dan penyitaan karena surat paksa. Saran dari penelitian ini adalah agar Kantor Pertanahan lebih eksis dalam mensosialisasikan mekanisme pencatatan sita pada instansi terkait seperti Polda, Kejaksaan, Pengadilan dan masyarakat karena klasifikasi pidana sita, sita perkara dan penyitaan karena surat paksa.

Kata Kunci : Pendaftaran Sita, Hak Atas Tanah, Kantor Pertanahan.

Abstract. This study aims to determine the recording of confiscation of certificates of land rights in the defense office of the city of Bandar Lampung. The method in this study uses a normative and empirical approach. The results of this study indicate that the legal implication of confiscation of land title certificates based on the Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning / Land Agency Number 13 Year 2017 Regarding the Procedure of Blocking and Confiscating is resulting the certificate holder temporarily unable to make the transfer of rights or the imposition of rights on his land until the revocation of the certificate of seizure of the land. Confiscation of certificates results in the suspension of land rights for the time being and will simultaneously freeze ownership of land. Furthermore, regarding the inhibiting factor for confiscation of land rights certificates, when recording is done manually, it is often the case that confiscation of seizure documents filed by the Ministry of Agriculture is not yet complete. the petitioner, as well as the lack of legal understanding related to legal standing confiscation of criminal, confiscated cases and confiscation due to forced letters. Suggestion of this research is that the Land Office should be more existent in disseminating information regarding the mechanism of confiscation recording at related institutions such as the Regional Police, Prosecutors, Courts and the public because the classification of criminal confiscation, confiscation of cases and confiscation due to forced letters.

Keywords: Confiscation Registration, Land Rights, Land Office.

PENDAHULUAN

Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia yang juga merupakan kekayaan nasional yang harus dipelihara, dijaga, dan hasilnya dapat dimanfaatkan bagi kelangsungan hidup bangsa. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menentukan bahwa “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Hal tersebut diimplementasikan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”)¹. Esensi pokok yang terkandung dalam UUPA adalah hubungan bangsa dan rakyat Indonesia dengan tanah serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.²

¹ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

² Julius Sembiring, "Hak menguasai negara atas sumber daya agraria.", *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 2.2 (2016): 119-132.

Untuk membuktikan suatu kepemilikan atas tanah digunakan sertipikat hak atas tanah, dimana sertipikat tersebut bukan satu-satunya alat bukti yang bersifat mutlak tetapi adalah alat bukti awal yang setiap saat dapat digugurkan pihak lain yang terbukti memang lebih berwenang³. Dalam pelaksanaannya walaupun pendaftaran tanah sudah dilakukan, namun tetap tidak pernah surut terjadinya sengketa-sengketa pertanahan di tengah-tengah masyarakat yang bahkan sampai pada pengajuan gugatan ke Pengadilan, yang mengakibatkan terjadinya pemblokiran sertipikat hak atas tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan⁴.

Suatu permohonan pemblokiran dan sita terhadap sertipikat hak atas tanah dapat dilakukan oleh pihak pengadilan, misalnya disebabkan oleh adanya gugatan terkait adanya hutang piutang, pailit, sertipikat ganda, atau masalah perjanjian kerjasama. Panitia Urusan Piutang Negara dapat melakukan pemblokiran barang jaminan dan atau hartakekayaan 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. Inisiatif pembeli karena belum melakukan balik nama, untuk mencegah penyalahgunaan sertipikat hak atas tanah oleh penjual. Inisiatif salah satu dari ahli waris untuk melakukan permohonan blokir karena tanah warisan sedang bermasalah, untuk mencegah penyalahgunaan wewenang dari ahli waris yang lain. Atas dasar permohonan pemilik hak atas tanah, karena sertipikat hak atas tanah hilang, sehingga pemilik memohonkan kepada Kantor Pertanahan untuk diblokir sertipikat hak atas tanah yang hilang tersebut.

Pencatatan Sita adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk mencatat adanya sita dari lembaga peradilan, penyidik atau instansi yang berwenang lainnya. Sita Perkara adalah penyitaan terhadap Buku Tanah, Surat Ukur atau data lainnya yang diajukan oleh juru sita pengadilan atau pihak yang berkepentingan meliputi penggugat atau tergugat dalam rangka perlindungan terhadap objek perkara⁵. Sita Pidana adalah penyitaan terhadap Buku Tanah, Surat Ukur atau data lainnya yang diajukan oleh penyidik yang dipergunakan sebagai alat bukti dalam peradilan dengan Berita Acara Penyitaan dan tanda terima barang yang disita. Sita Penyesuaian adalah permohonan sita yang kedua/ketiga dan seterusnya yang bertujuan untuk menyesuaikan pada sita sebelumnya dan objek sita secara nyata telah dipertanggungjawabkan kepada pihak lain⁶.

Berangkat dari deskripsi kasus dan penjelasan tersebut diatas, adapun pencatatan Sita dilakukan terhadap hak atas tanah dalam rangka kepentingan penyelesaian perkara di pengadilan atau penyidikan, sehingga segala bentuk perubahan dapat dihentikan sementara untuk kelancaran penyelesaian sengketa, pemeliharaan data tanah pada Kantor Pertanahan yang bersangkutan, tertib administrasi dan mewujudkan perlindungan hukum kepada para pihak yang berkepentingan. Permasalahan hukum terjadi ketika terdapat pencatatan blokir oleh Kantor Pertanahan yang dimohonkan dan dilakukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan yang berdampak pada terhambat serta terancamnya pembatalan transaksi jual beli yang akan dilaksanakan antara pembeli yang beritikad baik dengan pihak penjual. Pencatatan blokir pada buku tanah yang dimohonkan oleh pihak yang berkepentingan atas sertipikat hak atas tanah, masih menjadi permasalahan hukum karena di satu sisi tujuan pemblokiran Sertipikat 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 yang sebenarnya apabila telah sepakat atas transaksi jual beli hak atas tanah serta sedang dalam proses balik nama kepada pihak lain (pembeli yang beritikad baik).

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas dan untuk lebih terfokus dalam membahas tulisan ini, sehingga mampu menguraikan pembahasan dengan tepat, maka disusun beberapa permasalahan.

³ Moch Isnaeni, "Benda Terdaftar dalam Konstelasi Hukum Indonesia.", *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 7.13 (2000): 47-64.

⁴ Kartiko Harnadi, "Model Penguasaan Tanah Oleh Masyarakat Desa Margosari Dan Penyelesaiannya Pada Kawasan Hutan Lindung Register 22 Way Waya Kabupaten Pringsewu", Volume 2, Nomor 2, Juli-Desember 2018, Cepalo, Magister Ilmu Hukum, Universitas Lampung, hlm. 2

⁵ Sholin Erbin Mart Rajagukguk, Lintje Anna Marpaung, and Herlina Ratna Sumbawa Ningrum, "Implementasi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita Pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.", *PRANATA HUKUM* 14.2 (2019): 192-207.

⁶ Sumarja, F. X, "Hukum Pendaftaran Tanah (versi lengkap)." (2010).

Adapun perumusan masalah dalam tulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah implikasi hukum pencatatan sita sertifikat hak atas tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita?
2. Apa sajakah faktor penghambat terhadap sita sertifikat hak atas tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita?

METODE

Pendekatan masalah dilakukan dengan pendekatan secara normatif dan pendekatan secara empirik. Pendekatan secara normatif, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari peraturan-peraturan hukum yang berlaku yang erat kaitannya dengan permasalahan penelitian yang meliputi peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen resmi, dan sumber lain yang erat kaitannya dengan permasalahan yang diteliti. Pendekatan secara empiris, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara melihat pada kenyataan langsung atau sesungguhnya, dengan melakukan wawancara kepada pihak yang berkompeten di lokasi penelitian dan mengumpulkan informasi yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implikasi Hukum Pencatatan Sita Sertifikat Atas Tanah

Pemblokiran sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan atas dasar seperti: 1) 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, 2) dalam rangka pengamanan piutang negara, maka Panitia Urusan Piutang Negara dapat melakukan pemblokiran barang jaminan dan atau harta kekayaan lain milik debitur/penjamin hutang, 3) serta pemblokiran hak atas tanah dapat terjadi karena sertifikat hak atas tanah hilang, maka untuk menghindarkan sertifikat tersebut disalahgunakan oleh pihak yang beritikad kurang baik, maka pemilik sertifikat hak atas tanah yang hilang tersebut melakukan permohonan pemblokiran terhadap hak atas tanah, dengan terlebih dahulu melaporkan kehilangan sertifikat tersebut kepada pihak kepolisian, dan atas dasar surat pelaporan kehilangan dari kepolisian tersebut, maka dapat dimohonkan pemblokiran kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Blokir dilakukan berdasarkan permohonan pihak yang merasa berkepentingan ketika kepentingannya tersebut terganggu, kemudian dicatat dalam Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan kabupaten/kota wilayah administrasi pertanahan setempat dan akan hapus dengansendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali diikuti dengan putusan sita jaminan dan berita acara eksekusi permohonan blokir. Pencatatan sita jaminan dapat juga dilakukan Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan dari Kantor Kejaksaan, Kantor Kepolisian, atau Kantor Lelang.

Catatan sita di buku tanah dan daftar umum lainnya dalam perkara perdata maupun pidananya 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.

Pasal 27 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita⁷, menjelaskan bahwa:

- (1) Permohonan pencatatan Sita Perkara, diajukan oleh:
 - a. Juru sita pengadilan; atau
 - b. Pihak yang berkepentingan meliputi penggugat atau tergugat, untuk kepentingan penyelesaian perkara di pengadilan.
- (2) Permohonan pencatatan sita perkara dilengkapi dengan melampirkan:
 - a. Penetapan sita dari Ketua Pengadilan yang menerangkan secara jelas mengenai subyek hak, jenis hak, nomor hak dan letak tanah yang diletakkan sita; dan/atau
 - b. Putusan pengadilan yang menyatakan sah dan berharga sita terhadap hak atas tanah obyek

⁷ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita

perkara.

Implikasi hukum terhadap tanah yang berada dalam keadaan disita mengakibatkan hak atas tanah tersebut tidak dapat dialihkan dan/atau dibebani hak tanggungan, tetapi hak atas tanah yang berada dalam keadaan disita dapat di roya, diperpanjang dan/atau diperbaharui dengan memberitahukan kepada Ketua Pengadilan, para pihak yang berperkara dan/atau penyidik.

Peraturan Menteri ATR Nomor 13 Tahun 2017 tentang Sita dan Blokir memberikan kepastian hukum terhadap masyarakat yang akan melakukan penyelesaian masalah diluar pengadilan atas prosedur, tata cara, serta syarat dan secara formil memberikan pencerahan dan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik dalam menyelesaikan sengketa pertanahan⁸.

Hambatan Pencatatan Sita Sertifikat Hak Atas Tanah

Karakteristik yuridis yang spesifik dari sistem pendaftaran akta (*Registration of deeds*) atau sistem pendaftaran stelsel publisitas negatif (berunsur positif) ini adalah bahwa dokumen tertulis atau akta yang dibuat oleh para pihak (pemilik yang mengalihkan), yang dilakukan atas bantuan pejabat umum yang berwenang (seperti Notaris atau pejabat lain seperti ahli hukum) didaftarkan kepada pejabat yang diberikan wewenang untuk itu agar dicatatkan haknya sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, dan oleh pejabat pencatat tersebut dicatatkan dalam register (pencatatan buku tanah), tanpa melakukan penelitian atas kebenaran akta atau dokumen tertulis yang diserahkan sehingga hasilnya tidak akurat. Adanya jaminan yang diberikan kepada pemilik yang sebenarnya, dengan kata lain bahwa kesempatan bagi pemilik atau yang berhak atas sebidang tanah untuk mengadakan perlawanan atau tuntutan hukum terhadap pihak-pihak lain yang telah mendaftarkan bidang tanah tersebut hanyalah isapan jempol karena pada kenyataannya sistem ini tidak memberikan keuntungan apapun bagi pemilik. Proses gugatan pengadilan yang berbelit-belit memerlukan waktu yang panjang dan biaya yang besar kadang tidak setimpal dengan hasil yang diperoleh sehingga masih dirasakan merugikan bagi pengguna keadilan.

Sisi lemah dari sistem pendaftaran tanah stelsel publisitas positif ini antara lain:

1. Pertama, bahwa setiap pendaftaran hak dan peralihan hak dalam sistem positif ini memerlukan pemeriksaan yang sangat teliti dan seksama sebelum orang tersebut didaftarkan sebagai pemilik dalam daftar ini. Disini para petugas pendaftaran harus memainkan peranan yang sangat aktif disamping peralatan yang cukup. Mereka harus meneliti apakah hak yang akan didaftar/ dipindahkan tersebut dapat didaftarkan, dan mengenai segala persyaratan formil yang harus dipenuhi oleh orang yang akan mendaftarkan haknya;
2. Kedua, dalam sistem pendaftaran positif ini, karena peran aktif dari petugas dalam hal penelitian secara terinci membutuhkan dan menyebabkan memakan waktu lama serta panjang, sehingga menimbulkan kesan dipersulit;
3. Ketiga, sistem ini sangat merugikan bagi mereka para pihak yang benar-benar berhak. Bagi mereka yang berhak, tidak menutup kemungkinan akan tetap kehilangan hak atas sebidang tanah atas suatu putusan yang jelas dimenangkan mereka akan tetapi akan tetap kehilangan haknya diluar perbuatannya dan diluar kesalahannya;
4. Keempat, dalam penyelesaian persoalan maka segala apa yang sebenarnya menjadi wewenang Pengadilan ditempatkan dibawah kekuasaan *administrative*.

Terdapat beberapa faktor penyebab kegagalan kebijakan hukum pertanahan dalam melindungi hak atas tanah bagi rakyat terhadap penguasaan, penggunaan, pemilikan dan pemanfaatan tanah seperti maraknya aktifitas permohonan blokir.

Kendala yang sering sekali timbul pada saat dilakukannya pencatatan sita adalah seperti:

1. Tidak lengkapnya dokumen penetapan sita dari Ketua Pengadilan yang menerangkan secara jelas mengenai subyek hak, jenis hak, nomor hak dan letak tanah yang diletakkan sita;
2. Tidak kuatnya *legal standing* dari pemohon pencatatan sita baik dari penggugat maupun tergugat, dalam hal untuk kepentingan penyelesaian perkara di pengadilan;
3. Belum lengkapnya persyaratan permohonan seperti berkas permohonan.

⁸ Peraturan Menteri ATR Nomor 13 Tahun 2017 tentang Sita dan Blokir

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa:

1. Implikasi hukum dari dilakukannya pencatatan sita sertifikat hak atas tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita mengakibatkan pemilik sertipikat untuk sementara tidak dapat melakukan peralihan hak atau pembebanan hak pada tanahnya sampai dilakukan pencabutan sita sertipikat hak atas tanah tersebut. Sita sertifikat mengakibatkan ditanggungkannya hak atas tanah untuk sementara waktu dan secara serentak akan membekukan hak milik atas tanah. Keberadaan sita tanah juga mempengaruhi kecakapan dari seorang subyek hukum untuk melakukan perjanjian atas tanah tersebut.
2. Faktor penghambat terhadap sita sertifikat hak atas tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita adalah ketika pencatatan dilakukan secara manual maka, sering sekali terjadi belum lengkapnya berkas pencatatan sita yang di ajukan oleh pemohon, serta masih minimnya pemahaman hukum terkait dengan legal standing sita pidana, sita perkara dan sita karena surat paksa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Sumarja, F. X. "Hukum Pendaftaran Tanah (versi lengkap)." (2010).

Jurnal

Sembiring, Julius. "Hak menguasai negara atas sumber daya agraria." *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 2.2 (2016): 119-132.

Isnaeni, Moch. "Benda Terdaftar dalam Konstelasi Hukum Indonesia." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 7.13 (2000): 47-64.

Harnadi, Kartiko. "Model Penguasaan Tanah oleh Masyarakat Desa Margosari dan Penyelesaiannya pada Kawasan Hutan Lindung Register 22 Way Waya Kabupaten Pringsewu." *Cepalo* 2.2 (2018): 85-92.

Rajagukguk, Sholin Erbin Mart, Lintje Anna Marpaung, and Herlina Ratna Sumbawa Ningrum. "Implementasi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita Pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung." *PRANATA HUKUM* 14.2 (2019): 192-207.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Peraturan Menteri ATR Nomor 13 Tahun 2017 tentang Sita dan Blokir

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