

**PELAKSANAAN PENCATATAN DALAM BUKU TANAH MENURUT
KETENTUAN PASAL 126 AYAT (2) PERATURAN MENTERI
NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 TENTANG
KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

Ismi Ayu Fadilah¹

1910111056

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember

E-mail: ismiyufadila@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini menjelaskan bahwa pelaksanaan pencatatan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 126 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 membawa akibat hukum bagi peralihan hak. Akibat hukumnya adalah proses peralihan hak akan terhambat dan pemilik tanah atau sertipikat akan dirugikan karena tidak dapat melakukan peralihan hak dengan Akta Peralihan Hak. Pertimbangan atau alasan Kantor Pertanahan melaksanakan pemblokiran sertipikat tidak memenuhi ketentuan Pasal 126 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 adalah merupakan pelaksanaan prinsip kehati-hatian Kantor Pertanahan dalam rangka mewujudkan pemerintahan yang baik khususnya dibidang pertanahan.

Kesimpulan dari penelitian ini yaitu tata pelaksanaan pencatatan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan yang tidak memenuhi syarat yang tercantum pada Pasal 126 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 memberi akibat hukum bagi peralihan hak. Akibat hukum yang terjadi adalah proses peralihan hak akan terhambat dan pemilik tanah atau sertifikat akan dirugikan karena tidak dapat melakukan peralihan hak dengan Akta Peralihan Hak.

Kata Kunci: Tanah, Hak, Peralihan



ABSTRACT

This study explains that the implementation of recording in the land book at the Land Office that does not comply with the provisions of Article 126 paragraphs (1) and (2) of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 3 of 1997 has legal consequences for the transfer of rights. The legal consequence is that the process of transferring rights will be hampered and land owners or certificates will be harmed because they cannot transfer rights with the Deed of Transfer of Rights. The consideration or reason for the Land Office to block the certificate does not comply with the provisions of Article 126 paragraphs (1) and (2) of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 3 of 1997 is the implementation

of the precautionary principle of the Land Office in order to realize good governance, especially in the field of land.

The conclusion of this study is that the procedure for recording in the land book at the Land Office does not meet the requirements listed in Article 126 paragraphs (1) and (2) of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 3 of 1997 has legal consequences for the transfer of rights. The legal consequence that occurs is that the process of transferring rights will be hampered and land owners or certificates will be disadvantaged because they cannot transfer rights with the Deed of Transfer of Rights.

Keywords : *Land, Rights, Transition*

PENDAHULUAN

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.¹ Keberadaan tanah dalam kehidupan manusia menjadi sangat penting sehingga diperlukan adanya jaminan dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah yang menjadi haknya. Tanah berdasarkan gambaran Agraria ialah seluruh bumi, air, ruang angkasa, serta termasuk kekayaan alam yang ada di dalamnya. Sedangkan lingkup tanah merupakan permukaan bumi dan segala kekayaan yang ada di dalamnya. Tanah bila artikan berdasarkan Hukum Pertanahan, dibagi kedalam dua bagian, pertama tanah yang langsung dikuasai oleh negara, kedua adalah tanah yang tidak dikuasai oleh negara yang dimiliki oleh suatu

¹ Abintoro Prakoso, *Sejarah Hukum Agraria*, Malang, Setara Pers, 2021, hlm 9

hak perorangan. Di dalam Konstitusi tertulis Indonesia, yaitu Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menegaskan mengenai fungsi negara sebagai pelaksana amanat tentang hal-hal yang berkaitan dengan penggunaan tanah. Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Berdasarkan wewenang-wewenang yang ada pada hukum tanah nasional, ternyata pembentukan aturan hukum tanah nasional mahupun peraturan pelaksanaannya menurut sifat dan pada dasarnya adalah kewenangan pemerintah pusat. Walaupun perkara pencatatan pada kitab tanah terhadap sertipikat hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun ini sudah diatur pada PMA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, tetapi dalam kenyataannya pada pelaksanaannya terdapat penyimpangan. Penyimpangan terhadap ketentuan pada peraturan tadi diantaranya pada mengajukan permohonan pencatatan terdapat yang melampiri salinan surat somasi dalam ayat (1), tetapi tempat kerja pertanahan permanen mendapat permohonan pencatatan. Selain itu ketentuan tentang pencatatan hapus menggunakan sendirinya atau gugur demi aturan pada ketika 30 hari terhitung menurut lepas pemblokiran pada ayat dua bisa diterapkan sebagaimana mestinya sang tempat kerja pertanahan.

TINJAUAN PUSTAKA

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 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.²

Menurut AP. Parlindungan, bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) merupakan suatu istilah teknis dari suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas nilai kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*capitastrum*” yang berarti suatu register atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*capitotatio terrens*). Dalam arti yang tegas *cadastre* adalah *record* atau rekaman dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan.³ Dengan demikian *cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut dan juga sebagai *continues recording* (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah diterbitkan sebagai perintah dari Pasal 19 UUPA, yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum terhadap tanah maka perlu adanya pendataan tanah dengan diadakan pendaftaran tanah oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur

² Pasal 1 angka 1, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*

³ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan P.P. 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P. 37 Tahun 1998)*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1993, hlm.73

dengan Peraturan Pemerintah pada ayat 1. Pendaftaran tersebut pada ayat 1 meliputi:

- a) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut;
- c) Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat.

METODOLOGI PENELITIAN

JENIS PENELITIAN

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.⁴

PENDEKATAN MASALAH

Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian skripsi ini meliputi 2 (dua) macam pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual

BAHAN HUKUM

Bahan Hukum yang dipergunakan dalam penulisan hukum ini meliputi 2 (dua) bahan hukum primer dan sekunder, sebagai berikut :

⁴ Peter Mahmud Marzuki. Penelitian Hukum. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm.194

1. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Adapun yang termasuk dalam bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945);
- b) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Pokok Pokok Agraria (UUPA);
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN);
- e) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMA/KBPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- f) Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita blokir atau Pencatatan blokir.

2. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang bukan berwujud norma namun berwujud pendapat ahli hukum atau doktrin yang terdapat dalam bahan bacaan berupa buku-buku atau literatur yang dapat menunjang pembahasan.

ANALISIS BAHAN HUKUM

Bahan Hukum dalam penelitian ini dilakukan secara kuantitatif dan kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian dikumpulkan secara kuantitatif dan kualitatif untuk mencapai kejelasan permasalahan. Setelah analisis data selesai, hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menunjukkan dan menggambarkan apa yang relevan dengan masalah yang diteliti. Dari hasil tersebut, ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif, sehubungan dengan itu, maka bahan hukum yang telah diperoleh akan dianalisa secara kualitatif, oleh karena dalam penelitian ini tidak akan ditarik kesimpulan yang sifatnya umum, sehingga gambaran yang diperoleh dari hasil penelitian bersifat deskriptif kualitatif. Analisa data secara Deskriptif Kualitatif adalah upaya untuk memperoleh gambaran singkat tentang suatu permasalahan yang berdasarkan atas peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam suatu penulisan, kemudian menyusunnya secara logis dan sistematis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berkas permohonan pencatatan atau pemblokiran secara formal tidak memenuhi syarat yang di atur dalam ketentuan Pasal 126 ayat (1) dan (2) PMA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 jo Keputusan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) di

Lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Syarat formal yang tidak terpenuhi adalah tidak melampiri Salinan Surat Gugatan dalam mengajukan permohonan di Kantor Pertanahan.

Disamping itu secara material pula banyak yang tidak berkaitan langsung dengan tanah. Hal tersebut terkesan asal catat blokir dan Kantor Pertanahan asal terima permohonan pencatatan atau pemblokiran. Kondisi seperti ini tentunya akan merugikan pemilik sertipikat (pemilik tanah), dimana ia tidak bisa melakukan perbuatan hukum peralihan hak atau pembebanan hak.

KESIMPULAN

Pelaksanaan pencatatan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 126 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 membawa akibat hukum bagi peralihan hak. Akibat hukumnya adalah proses peralihan hak akan terhambat dan pemilik tanah atau sertipikat akan dirugikan karena tidak dapat melakukan peralihan hak dengan Akta Peralihan Hak. Pertimbangan atau alasan Kantor Pertanahan melaksanakan pemblokiran sertipikat tidak memenuhi ketentuan Pasal 126 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 adalah merupakan pelaksanaan prinsip kehati-hatian Kantor Pertanahan dalam rangka mewujudkan pemerintahan yang baik khususnya dibidang pertanahan.

SARAN

1. Kantor Pertanahan dalam melakukan pelayanan umum di bidang pendaftaran tanah khususnya pelaksanaan pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat hak atas tanah harus lebih profesional agar para pihak tidak dirugikan.

Salah satu bentuk tindakan profesionalisme adalah menempatkan petugas bagian pencatatan atau pemblokiran yang benar-benar mengerti tugas dan kewajibannya berdasarkan prosedur tetap (protap) yang telah ditetapkan.

2. Pejabat pada lingkup Kantor Pertanahan harus mempunyai komitmen atau keseriusan dalam menerapkan ketentuan-ketentuan tentang pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat hak atas tanah. Salah satu komitmen atau keseriusan tersebut adalah menghilangkan unsur kepentingan baik untuk diri sendiri maupun para pihak dalam pelaksanaan pencatatan dalam buku tanah atau pemblokiran sertipikat hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku/Literatur :

A.P. Parlindungan. 1998. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Berdasarkan P.P. 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P. 37 Tahun 1998), CV. Mandar Maju, Bandung, 1993

Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, sejarah pembentukan undangundang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan

Djuhaendah Hasan. 1996. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Jakarta : Citra Aditya Bakti.

Effendi Perangin. 1989. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta, C.V. Rajawali

Hutagalung, Arie S, dan Markus Gunawan. 2008. *Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada

H. Nawawi. 2005. *Penelitian Terapan*. Gajahmada University Press Yogyakarta

Irawan Soerodjo. 2014. *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*. LaksBang Mediatama. Yogyakarta
18. Undang-Undang Pokok Agraria.1960

M. Yahya Harahap. 2007. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cet. VI

Plorius SP Sangsun. 2007. *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia. Jakarta

Pipin, Syarifin, 1999, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung, Pustaka Setia

R Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, 2002

Urip Santoso. 2013. *Hukum Perumahan*. Surabaya: Penerbit Prenadamedia Group

B. Peraturan Hukum :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

[Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita](#) blokir atau Pencatatan blokir

C. Jurnal Hukum :

Andi Mardani. 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 Magister Kenotariatan. Universitas Diponegoro Semarang.

Brylliani Putri Nathania Caroles, Eugenius Paransi, Edwin N. Tinangon. 2022. *Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Adanya Sertifikat Tanah Ganda (Studi Kasus Putusan PTUN NOMOR 36/G/2019/PTUN.SRG)*. Ejournal. Unsrat

Femmy Silaswaty Fariad, Suparwi. 2020. *Penyuluhan Hukum Persoalan Pertanahan Pada Warga RT 001 RW 029 Kelurahan Mojosongo Kecamatan Jebres Kota Surakarta*. Jurnal Pengabdian Hukum Indonesia

Kumpulan Materi Pelatihan Intensif Hukum Property. Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional, Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia (PPHBI), Hotel A One Jakarta, 13-14 Juni 2016

Muhammad Akbar Middin, Salle Salle, Aan Aswari. 2021. *Menakar Faktor Penghambat Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Dibidang Pertanahan*. Jurnal Ilmu Hukum

Ni Made Rian Ayu Sumardani , I Nyoman Bagiastra. 2021. *Tanggung Jawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Terkait Ketidaksesuaian Hasil Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik*. Jurnal Hukum Kenotariatan

Rahmat Ramadhani. 2021. *Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah*. Jurnal dan ekonomi

D. Sumber Internet :

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-pemblokiran-tanah-dengan-penyitaan-tanah-1t5a6e858b613b3>, diakses tanggal 6 Desember 2022

