

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji tentang pendaftaran akta jual beli (balik nama) yang ditolak oleh kantor pertanahan karena adanya catatan pada buku tanah (blokir). Prosedur dan syarat untuk melakukan pencatatan pada buku tanah (atau dikenal dengan istilah populer pemblokiran sertifikat) ini telah diatur dalam PP 24/1997 juga di PMNA/KBPN No. 3/1997. Dalam peraturan tersebut disebutkan untuk dapat memblokir sertifikat tanah orang lain, pihak lain/penggugat mengajukan surat permohonan pemblokiran itu kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai alasan yang bukan hanya masuk akal namun juga masuk logika hukum. Jika pihak tersebut menggugat orang yang wanprestasi dan ingin menuntut ganti rugi kepada tergugat, maka penggugat dapat memblokir tanah itu dan menjadikannya jaminan ganti rugi jika penggugat dapat memenangkan sidang. Pemblokiran itu berguna, misalnya untuk menghindari tergugat menyelundupkan tanahnya. Untuk itu surat permohonan harus dilampiri dengan dokumen-dokumen yang relevan, misalnya *fotocopy* surat gugatan atau laporan Polisi. Catatan pemblokiran tersebut menjadi hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 hari, kecuali diikuti dengan putusan sita jaminan. Selanjutnya atas penolakan pendaftaran akta jual beli (balik nama) masih menurut peraturan tersebut harus dilakukan secara tertulis disertai alasan penolakannya. Didalam prakteknya sering didapati penolakan balik nama tersebut hanya dilakukan secara lisan oleh petugas loket yang ada di kantor pertanahan, dengan alasan pada buku tanah telah tercatat pemblokiran. Jangka waktu pemblokiran tersebut juga akan tetap berlangsung selama si pemblokir belum mencabut surat pemblokirannya. Akibat penolakan pendaftaran balik nama tersebut pihak yang paling dirugikan adalah pembeli. Dan sebagaimana dikenal dalam asas hukum pembeli yang beritikad baik wajib dilindungi. Permasalahan dalam penelitian ini adalah apa alasan-alasan yang mengakibatkan terjadinya pemblokiran sertifikat hak atas tanah akibat jual beli hak milik atas tanah dan apa upaya hukum para pihak atas pemblokiran sertifikat akibat jual beli hak milik atas tanah. Dari hasil penelitian disimpulkan bahwa alasan-alasan terjadinya pemblokiran sertifikat hak atas tanah antara lain karena hal-hal sebagai berikut a) adanya pihak yang merasa turut mempunyai hak; b) jasa perantara (*makelar/broker*) belum/tidak dibayar; c) terkait prinsip *actio pauliana*. Kantor Pertanahan sebagai instansi tata usaha negara wajib menjalankan tugas dan fungsi pelayanan kepada masyarakat dengan berpedoman pada peraturan perundangan-undangan yang berlaku. Oleh karenanya setiap kebijakan atau keputusan Kantor Pertanahan adalah merupakan keputusan tata usaha negara, termasuk keputusan untuk menolak permohonan peralihan hak atas tanah. Bagi pihak-pihak yang merasa dirugikan terhadap keputusan tata usaha negara dapat melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan kepada peradilan tata usaha negara.

Kata kunci : pendaftaran tanah, pemblokiran sertifikat tanah

Abstract

This study examines the registration of the deed of sale (behind the name) which was rejected by the land office for their records in the land book (Blocking). The procedures and requirements for registration in the land book (or known as the popular blocking certificate) has been stipulated in Government Regulation 24/1997 also in PMNA / KBPN No. 3/1997. In these regulations mentioned to be able to block other people's land certificate, the other party / plaintiff filed a petition of blocking it to the Head of Land Office together with the reasons that not only makes sense but also on the logic of the law. If the party in default and sue people who want to claim damages to the defendant, the plaintiff can block the land and making it a guarantee of compensation if the plaintiff can win the trial. Blocking it is useful, for example, to avoid the defendant smuggle land. For the petition shall be accompanied by the relevant documents, such as a copy of the lawsuit or police reports. Note that blocking becomes clear by itself within 30 days, unless followed by the decision of confiscation. Further to the refusal of registration of the deed of sale (behind the name) is still under these rules must be made in writing with the reasons for disapproval. In practice it is often found behind the rejection of the name just done verbally by the clerk in the land office, by reason of the land book has been recorded blocking. The blocking time period will also persist for the blocking has not been revoked unblocked. The refusal of registration of the name behind the most disadvantaged are the buyer. And as it is known in the legal principle of good faith purchaser must be protected. The problem in this study is what the reasons which led to the blocking of land certificates as a result of the sale and purchase of property rights over land and what legal remedies of the parties to the blocking certificate as a result of the sale and purchase of land titles. From the results of the study concluded that the reasons for the blocking of certificates of land rights among other things because the things as follows: a) the party who felt that they had the right; b) services intermediary (broker / brooker) has not / are not paid; c) related to the principle of *actio pauliana*. Land Office as an institution of the state administration shall perform the duties and functions of the public service based on the laws and regulations that apply. By *karenaya* any policy or decision of the Land Office is a state administrative decisions, including the decision to reject the application for transfer of rights over land. For those who feel aggrieved against the decision of the state administration may bring a legal action by filing a complaint with the administrative courts.

Keywords: land registration, blocking certificate of land