

**AKIBAT HUKUM PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK MILIK YANG
TELAH DIBEBANI HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN
KOTA PADANG**

EXSECUTIVE SUMMARY

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum



DISUSUN OLEH :

ALDHI ASKARIZALDO

1910012111086

BAGIAN HUKUM PERDATA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BUNG HATTA

PADANG

2023

Reg : 507/Pdt/2/II-2023

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA

PERSETUJUAN EXECUTIVE SUMMARY

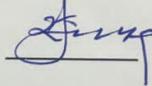
No. Reg: 507/Pdt/02/II/2023

Nama : Aldhi Askarizaldo
NPM : 1910012111086
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Akibat Hukum Pemblokiran Sertifikat Hak Milik
Yang Telah Dibebani Hak Tanggungan di Kantor
Pertanahan Kota Padang

Telah dikonsultasikan dan disetujui oleh pembimbing untuk di *upload* ke *website*

Dr. Zarfina, S.H., M.H.

(Pembimbing)

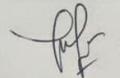


Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta



(Dr. Sulag Pradimaratri, S.H., M.Hum.)

Ketua Bagian
Hukum Perdata



(Dr. Yofiza Media, S.H., M.H.)

AKIBAT HUKUM PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK MILIK YANG TELAH DIBEKANI HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG

Aldhi Askarizaldo¹, Zarfina¹,
Program Studi Ilmu Hukum¹, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta
Email : aldhiaska2k19@gmail.com

ABSTRACT

The granting of Mortgage Rights will only occur if previously a principal agreement was held in the form of an agreement which gave rise to a legal relationship of debts and receivables whose repayment is guaranteed with the Mortgage right, in accordance with the accesoir of the Mortgage agreement. The BPN office has blocked the certificate on the grounds that it is in a period of cooperation so that other people are interested persons, so the BPN has blocked the certificate that is being installed with mortgage rights. The problems are: (1) What is the reason for blocking ownership rights to land burdened with mortgage rights at the Padang City Land Office? (2) What are the legal consequences of ownership rights certificates over land that are burdened with mortgage rights due to the blocking? (3) How is the blockade cleared or crossed out at the Padang CityLand Office?

Keyword : Blocking, Certificate, Mortgage

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah.¹ Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 UUPA yang menjelaskan bahwa sertifikat- sertifikat Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, Pemberian Hak Tanggungan hanya akan terjadi bilamana sebelumnya diadakan perjanjian pokok yang berupa perjanjian yang menimbulkan suatu hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya dengan

Hak Tanggungan, sesuai dengan *accesoir* dari perjanjian Hak Tanggungan. BPN melakukan pemblokiran terhadap sertifikat dengan alasan sedang dalam masa kerjasama sehingga orang lain adalah orang yang berkepentingan menurut BPN, maka dilakukanlah pemblokiran terhadap sertifikat yang sedang terpasang hak tanggungan oleh BPN.

Berdasarkan permasalahan diatas menjadi latar belakang penulis untuk melakukan penelitian dengan judul “**AKIBAT HUKUM PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK MILIK YANG TELAH DIBEKANI HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal yang terdapat pada uraian dalam latar belakang masalah sebagaimana

¹ Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta Timur , hlm. 2.

tersebut diatas, maka permasalahan yang hendak diteliti dalam penelitian skripsi ini adalah :

1. Apakah alasan pemblokiran hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Padang?
2. Bagaimana akibat hukum sertifikat hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan dengan adanya pemblokiran?
3. Bagaimana pembebasan atau pencoretan blokir di Kantor Pertanahan Kota Padang?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui alasan pemblokiran hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Padang.
2. Untuk mengetahui akibat hukum sertifikat hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan dengan adanya pemblokiran.
3. Untuk mengetahui pembebasan atau pencoretan blokir di Kantor Pertanahan Kota Padang.

II. METODE

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris.

B. Sumber Data

1. Data Primer

Data primer yang digunakan adalah hasil wawancara dari Elsi Fitriyaningsih, S.H., M.Kn.

Koordinator Sub Pemeliharaan Data Hak Pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

2. Data Sekunder

Data sekunder yang digunakan adalah :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- 3) Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 3 Nomor Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

C. Teknik Pengumpulan Data

Kegiatan pengumpulan data dalam proses penelitian ini dilakukan dengan cara wawancara dan studi dokumen.

D. Analisis Data

Analisis data penulis lakukan dengan cara kualitatif, untuk menentukan hasil.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Alasan Pemblokiran Hak Atas Tanah berupa Hak Milik yang Dibebani Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Padang

Pencatatan blokir diajukan salah satunya dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir. Perorangan, badan hukum atau penegak hukum dapat mengajukan pencatatan blokir ke Kantor Pertanahan setempat.

B. Akibat Hukum Sertifikat Hak Milik yang Terpasang Hak Tanggungan dengan Adanya Pemblokiran

Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hal

yang dipindahkannya menurut ketentuan Undang-Undang. Kantor Pertanahan Kota Padang tidak dapat melakukan pemblokiran terhadap sertifikat yang terikat Hak Tanggungan. Namun kenyataan yang terjadi di lapangan ditemukan juga sertifikat hak Milik yang telah terpasang Hak Tanggungan diblokir di Kantor Pertanahan Kota Padang.

C. Proses Pembebasan Atau Pencoretan Blokir Di Kantor Pertanahan Kota Padang

Proses pencabutan blokir di Kantor Pertanahan Kota Padang masyarakat harus memenuhi persyaratan yang tertuang dalam format permohonan pencabutan blokir. Kantor Pertanahan Kota Padang melakukan hapusnya catatan blokir apabila jangka waktu blokir berakhir dan tidak diperpanjang, pihak pemohon pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum jangka waktu berakhir.

IV. PENUTUP

A. Simpulan

1. Pemblokiran sertifikat hak milik yang telah dibebani hak tanggungan dapat diblokir oleh pihak ketiga di kantor pertanahan Kota Padang. Karena pemblokiran tersebut terjadi karena adanya perbuatan melawan hukum.
2. Kekuatan hukumnya tetap sah, tetap merupakan alat pembuktian yang terkuat kecuali apabila telah dibatalkan oleh pengadilan yang artinya walaupun sertifikat hak terpasang hak tanggungan dan dilakukan pemblokiran,
3. Blokir yang dilakukan oleh suatu pihak karena tidak disertai dengan gugatan dan putusan sita jaminan dari pengadilan maka blokir tersebut hapus lewat dari

jangka waktu 30 hari sejak tanggal pencatatan dimana blokir hapus tanpa perlu dilakukan pencabutan blokir oleh pihak yang mengajukan blokir.

B. Saran

1. Ke Kementerian ATR

Sesuai saran dari petugas Kantor Pertanahan Kota Padang, terkait penerapan PermenATR/Kepala BPN No.13 Tahun 2017 diperlukan Petunjuk Teknis (juknis) lebih lanjut untuk mencegah tidak adanya penafsiran multi faktor terkait dengan jangka waktu pencatatan pemblokiran.

2. Ke Kantor Pertanahan Kota Padang

- a. Di Kantor Pertanahan Kota Padang dibutuhkan Tenaga khusus administrasi yang bertanggung jawab tentang pencatatan permohonan dan penghapusan blokir yang berguna menilai kemajuan proses permohonan dan ketepatan waktu.

UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis ucapkan terimakasih kepada Bapak Dr. Zarfinal,S.H., M.H sebagai Dosen Pembimbing pada penulisan skripsi ini sudah banyak meluangkan waktu, memberi nasehat dan mengarahkan sehingga skripsi ini bisa selesai dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- I Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta Timur .

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 3 Nomor Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sumber Lain

Paralegal.ID, *Portal Hukum dan Peraturan Indonesia, Peraturan Menteri AgrariaTata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita,* <https://paralegal.id/peraturan/peraturan-menteri-agraria-dan-tataruang-kepala-badan-pertanahan-nasional-nomor-13-Tahun-2017/>

Syafruddin Kalo, <https://www.hukumonline.com/berita/a/aspek-danimplikasi-hukum-dalam-pendaftaran-tanah-dan-penertiban-sertifikathak-hak-atas-tanah-ho119216>