

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

(SKRIPSI)

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*



OLEH :

ALDHI ASKARIZALDO
1910012111086

BAGIAN HUKUM PERDATA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BUNG HATTA

PADANG

2023

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

UNIVERSITAS BUNG HATTA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

PERSETUJUAN SKRIPSI

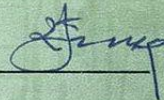
No. Reg: 507/Pdt/02/II/2023

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 disetujui pada Hari Senin Tanggal Tiga Puluh Bulan Januari Tahun Dua Ribu
Dua Puluh Tiga untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji.

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

(Pembimbing)



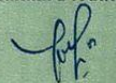
Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta



(Dr. Uning Pratimaratri, S.H., M.Hum.)

Ketua Bagian
Hukum Perdata



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

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

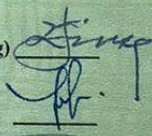


PENGESAHAN SKRIPSI

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 dipertahankan di depan Tim Penguji pada Bagian Hukum Perdata pada Hari
Selasa Tanggal Tujuh Bulan Februari Tahun Dua Ribu Dua Puluh Tiga dan
dinyatakan LULUS.

SUSUNAN TIM PENGUJI

1. Dr. Zarfinal, S.H., M.H. (Ketua/Pembimbing) 
2. Dr. Yofiza Media, S.H., M.H. (Anggota Penguji) 
3. Dr. Desmal Fajri, S.ag., M.H. (Anggota Penguji) 

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta**



(Dr. Uning Pratimaratri, S.H., M.Hum.)

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

Aldhi Askarizaldo¹, Zarfina¹

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta

email : aldhiaska2k19@gmail.com zarfinal@bunghatta.ac.id

ABSTRAK

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 *accessoir* dari perjanjian hak tanggungan. Kantor BPN melakukan pemblokiran terhadap sertifikat dengan alasan sedang dalam masa kerjasama sehingga orang lain adalah orang yang berkepentingan, maka dilakukanlah pemblokiran terhadap sertifikat yang sedang terpasangan hak tanggungan oleh BPN. Adapun permasalahan yaitu : (1) Apakah alasan pemblokiran hak milik atas tanah yang dibekani hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Padang? (2) Bagaimana akibat hukum sertifikat hak milik atas tanah yang dibekani hak tanggungan dengan adanya pemblokiran? (3) Bagaimana pembebasan atau pencoretan blokir di Kantor Pertanahan Kota Padang? Tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis sosiologis dimana penelitian ini bertujuan untuk mengetahui alasan pemblokiran hak milik atas tanah yang dibekani hak tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Padang, Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Kantor Pertanahan Kota Padang telah melakukan pemblokiran terhadap sertipikat hak milik yang telah dibekani Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan Kota Padang lebih selektif dalam melakukan pengkajian dan analisa permohonan pemblokiran dengan menggunakan prinsip kehati-hatian, (2) Sertifikat yang telah dibekani dengan Hak Tanggungan, akan mempunyai kekuatan hukum sebagai *Droit de preferent*. Pemblokiran menetapkan keadaan *status quo* (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara artinya terhadap sertipikat tersebut kekuatan hukumnya tetap sah, tetap merupakan alat bukti yang terkuat akan tetapi tidak bisa dilakukan perbuatan hukum atau peristiwa hukum. (3) Proses hapusnya catatan blokir yang diajukan oleh perseorangan adalah 30 hari sejak tanggal pencatatan blokir, kecuali kalau di blokir berdasarkan gugatan di Pengadilan.

Kata Kunci : Pemblokiran, Sertifikat, Hak Tanggungan

DUE TO THE LEGAL BLOCKING OF CERTIFICATE OF PROPERTY RIGHTS THAT HAVE BEEN ENGRAVED WITH COLLATERAL RIGHTS AT THE LAND OFFICE OF PADANG CITY

Aldhi Askarizaldo¹, Zarfina¹
Law Study Program, Faculty of Law, Bung Hatta University
email : aldhiaska2k19@gmail.com zarfinal@bunghatta.ac.id

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 accessoir 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 City Land Office? The type of research used is sociological juridical where this research aims to find out the reasons for blocking property rights over land burdened with mortgage rights at the Padang City Land Office. The results of this study indicate that (1) the Padang City Land Office has blocked certificates of property rights burdened with Mortgage, the Padang City Land Office is more selective in conducting studies and analysis of requests for blocking by using the precautionary principle, (2) Certificates that have been burdened with Mortgage Rights, will have legal force as Droit de preferent. Blocking determines the status quo (freezing) of temporary land rights, meaning that the certificate remains valid, remains the strongest evidence, but legal action or legal proceedings cannot be carried out. (3) The process of deleting a blocked record submitted by an individual is 30 days from the date of the blocking record, unless it is blocked based on a lawsuit in court.

Keyword : Blocking, Certificate, Mortgage

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Metode Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Tinjauan Umum Badan Pertanahan Nasional	9
1. Dasar Hukum BPN	9
2. Wewenang dan Tanggung Jawab BPN	10
B. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat.....	11
1. Pengertian Sertifikat Tanah	11
2. Kedudukan Sertifikat Tanah.....	12
3. Hak Tanggungan	16
4. Sertifikat Tanah Hak Milik.....	16
5. Pengertian Hak Tanggungan	18
6. Hak Atas Tanah Yang Didapat Dibebani Hak Tanggungan	18
7. Tata Cara Pemberian Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan	19
C. Tinjauan Umum Tentang Pemblokiran Sertifikat Tanah	20

1. Pengertian Pemblokiran.....	20
2. Prosedur Permohonan Pencatatan dan Penghapusan Blokir	20
3. Kantor Pertanahan	21
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	23
A. Alasan Pemblokiran Hak Atas Tanah berupa Hak Milik yang Dibebani Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Padang	23
B. Akibat Hukum Sertifikat Hak Milik yang Terpasang Hak Tanggungan dengan Adanya Pemblokiran	39
C. Proses Pembebasan Atau Pencoretan Blokir Di Kantor Pertanahan Kota Padang	46
BAB IV PENUTUP	51
A. Simpulan	51
B. Saran	52
DAFTAR PUSTAKA	