

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sama dengan Permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa (Pasal 1 ayat 2 Jo Pasal 4 ayat 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, selanjutnya disebut dengan UUPA. Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

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 *accsesoir* dari perjanjian Hak Tanggungan.

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, selanjutnya disebut dengan UUHT, apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Ketentuan blokir sertifikat tanah dapat dilihat pada Pasal 45 ayat

(1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan Pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, apabila tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan. Mengenai penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam kaitannya dengan permohonan blokir sertifikat diatur lebih lanjut pada Pasal 126 dan Pasal 127 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 3 Permen ATR/ BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita menjelaskan bahwa Pencatatan Blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik Pertanahan. Macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Dari pengertian yang demikian akan menimbulkan persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud ialah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya tolok ukur pembeda antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Adapun yang menjadi objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor

24 Tahun 1997, meliputi: bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, HGU, HGB dan Hak Pakai, Tanah HPL, Tanah wakaf, Hak Milik atas satuan rumah susun, Hak Tanggungan, Hak Negara. Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Bangunan dan/atau tanah Hak Guna Usaha memberikan kedudukan utama *preferent* kepada kreditor-kreditor tertentu yang akan menggeser kreditor lain dalam hal si berhutang (debitur) cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya, dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih memberikan kedudukan utama *preferent* terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Pasal 3 ayat 2 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara dan Sita, pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan. Pencatatan blokir diajukan dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir, dan paling banyak 1 pemohon pada 1 objek tanah yang sama, dan permohonan pencatatan blokir dapat dilakukan oleh perseorangan, badan hukum, atau penegak hukum. Dalam permohonan pencatatan blokir harus mencantumkan alasan yang jelas dan bersedia dilakukan pemeriksaan atas permohonan dimaksud.

Permohonan pemblokiran terhadap sertifikat hak atas tanah yang dilakukan oleh perseorangan dengan mengajukan surat kepada Kepala ATR/BPN. Adapun untuk memohonkan pemblokiran tersebut, dicantumkan alasan-alasannya seperti yang tertuang berdasarkan Akta Perjanjian. Dalam klausula-

klausula perjanjian *a quo* ada terbagi beberapa perikatan kerjasama pada sebuah Bank. Dalam masa hak tanggungan terjadi perjanjian kerjasama dengan orang lain, dikarenakan objek dalam masa perjanjian dan orang lain takut seseorang tersebut melakukan suatu wanprestasi, maka orang lain tersebut melakukan pemblokiran ke Kantor Badan Pertanahan Nasional selanjutnya disebut dengan BPN. 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 uraian diatas bahwa pendaftaran tanah yang diwajibkan bagi pemerintah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 19 ayat 1 adalah untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak hak atas tanah yang bagi pemegang hak diterbitkan sertifikat hak atas tanah. Setiap peralihan atau pembebanan atas tanah juga harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan, Namun walaupun pendaftaran tanah sudah dilakukan masih terjadinya sengketa hak- hak atas tanah sehingga dilakukan pemblokiran sertifikat hak atas tanah atas permohonan para pihak kepada Kepala Kantor Pertanahan. Akibat dari pemblokiran hak atas tanah maka untuk sementara tidak dapat dilakukan perbuatan hukum karena kantor Pertanahan berkewenangan menolak pendaftaran peralihan dan balik nama atas hak atas tanah yang diblokir.

Sebelum dicabut blokirnya. Oleh karena penulis tertarik membuat

Skripsi dengan judul “**Akibat Hukum Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Padang**”

B. Rumusan Masalah

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

Sebagaimana dengan permasalahan diatas, maka tujuan penelitian skripsi ini sebagai berikut:

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.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian hukum yuridis empiris merupakan pendekatan melalui penelitian hukum dengan meneliti asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi hukum sejarah hukum dan perbandingan hukum.¹

2. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer, adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. Data primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah hasil dari 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).

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data-data yang diperoleh dari buku- buku sebagai pelengkap sumber data primer. Data sekunder yang digunakan adalah :

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari kaidah dasar. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹ Riduan Syahrani, 2009, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 122.

- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- f) Peraturan Menteri ATR/BPN Republik Indonesia Nomor 3 Nomor Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
- h) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

3. Teknik Pengumpulan Data

Kegiatan pengumpulan data dalam proses penelitian ini dilakukan dengan menggunakan 2 (dua) teknik, yaitu:

a. Wawancara

Wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini memakai metode *purposive sampling*, di mana wawancara dilakukan dengan para

pakar yang ahli menyangkut objek yang dikaji.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan metode pengumpulan data melalui literatur dan bahan hukum lain yang terkait dengan objek kajian skripsi.

4. Analisis Data

Analisis data merupakan tahap penting dan menentukan karena pada tahap ini penulis mengolah data yang kemudian didapat suatu kesimpulan yang nantinya akan menjadi akhir dari penelitian. Setelah data diperoleh atau dikumpulkan dari penelitian yang dilakukan, maka penganalisaan data penulis lakukan dengan cara kualitatif, yaitu dengan mengumpulkan data, mengkualifikasikan, kemudian menghubungkan teori yang berhubungan dengan masalah dan akhirnya menarik kesimpulan untuk menentukan hasil.