

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Pemblokiran sertifikat hak milik yang telah dibebani hak tanggungan tersebut dapat juga diblokir oleh pihak ketiga dikantor pertanahan kota padang, karena blokir dilakukan terhadap hak atas tanah hak atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum karena adanya sengketa atau konflik pertanahan. Alasan pemblokiran sertifikat tersebut disebabkan oleh inisiatif pembeli karena belum balik nama, Sertifikat hilang dan hubungan kepentingan antara pemblokir dengan pemilik tanah yang bermasalah dan takutnya wanprestasi.
2. Kekuatan hukumnya tetap sah, tetap merupakan alat pembuktian yg terkuat kecuali apabila telah dibatalkan oleh pengadilan yang artinya walaupun sertipikat hak terpasang hak tanggungan dan dilakukan pemblokiran, sejauh tidak dibatalkan maka sertifikat tetap sah secara hukum dan merupakan alat bukti yg kuat, tetapi kepastian hukum para pihak akhirnya belum pasti.
3. Proses pencabutan blokir hampir sama dengan permohonan blokir dimana masyarakat harus memenuhi persyaratan yang tertuang dalam format permohonan pencabutan blokir. 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, untuk memudahkan persepsi di lapangan terkait penerapan Permen ATR/Kepala BPN No.13 Tahun 2017 diperlukan Petunjuk Teknis (juknis) lebih lanjut untuk mencegah tidak adanya penafsiran multifaktor terkait dengan jangka waktu pencatatan pemblokiran. Contoh adanya permasalahan yaitu terkait dengan kendala dengan jangka waktu blokir terhadap sertipikat yang diajukan permohonan pencatatan blokir dengan hubungan hukum pada Pasal 5 ayat (2) point (c) Permen ATR/ Kepala BPN No.13 Tahun 2017 tentang ahli waris atau kepemilikan harta bersama dalam perkawinan yang dalam kenyataan jangka waktunya melebihi aturan menunggu penyelesaian hak kepemilikannya.

2. Ke Kantor Pertanahan Kota Padang

a. Berdasarkan informasi yang diperoleh dari wawancara dengan petugas Kantor Pertanahan Kota Padang dijelaskan bahwa kinerja Kantor Pertanahan Kota Padang yang terlalu lamban salah satunya disebabkan karena sifat kehati-hatian dan kurangnya tenaga administrasi, maka disarankan menunjuk tenaga khusus administrasi yang bertanggung jawab tentang pencatatan permohonan dan penghapusan blokir serta membuat format ceklis analisa yang berguna menilai kemajuan proses permohonan dan ketepatan waktu terkait berkas permohonan pencatatan dan penghapusan blokir yang diajukan.

b. Agar Kantor Pertanahan Kota Padang lebih selektif dalam

meningkatkan sikap kehati-hatian dalam bekerja, maka format baku permohonan blokir yang sudah digunakan agar diperbaiki redaksionalnya yaitu Pasal 6 Permen ATR /Kepala BPN No.13 Tahun 2017 ttg persyaratan dan Pasal 13 tentang jangka waktu hapusnya catatan blokir.

- c. Dan dalam format baku tersebut tambahkan juga apakah sertifikat tanah yang dimohonkan blokir merupakan sertifikat yang terikat hak tanggungan atau tidak. Hal ini membantu kendala permohonan pemblokiran dalam melanjutkan ke proses pengkajian dan analisa akan terdeteksi lebih awal saat permohonan diajukan sehingga jangka waktu proses pengkajian dan pencatatan blokir sesuai Pasal 9 ayat (2) yang menjelaskan proses sebagaimana dimaksud pada ayat dilakukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak surat permohonan diterima lengkap bisa terealisasi tepat waktu.

3. Ke Masyarakat

Perlu sosialisasi tentang pemberian informasi dalam format tertulis terkait apa saja yang diketahui oleh masyarakat dalam mengajukan permohonan pencatatan dan penghapusan blokir.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 2, Djembatan, Jakarta 2008
- Dominicus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Elwi Danil, 2012, *Bahan Ajar mata Kuliah Teori Hukum*, Prodi Magister Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.
- H.M.Arba, Diman Ade Mulada, 2020, *Hukum Hak Tanggungan, Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda- Benda di Atasnya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- I Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Iwan Permadi, 2016, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum*, Jurnal Yustitia, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang.
- Munir Fuady, 2013, *Hukum jaminan Utang*, Erlangga. Jakarta.
- M Yahya Harahap, 2007, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.
- Otche Salman dan Anton F Susanto, *Teori hukum, mengingat, mengumpulkan dan membuka Kembali*, Rafika Aditama Press, Jakarta
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori hukum*, cahaya Atma Pustaka Yogyakarta.
- Suroso Ismuhadi, dkk, *Pendaftaran tanah di Indonesia* P.T. Relindo Jayatama, Jakarta.

Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Zaeni Asyhadie ,H dan Rahma Kusumawati, 2018, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor .9 Tahun 1999 tentang Pelayanan Hak Tanggungan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita.

Putusan Pengadilan, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.349 K/Pdt/1984 tanggal 31-5-1985.

C. Sumber Lain

Boedi Djatmiko, dalam <http://patonivictory.blogspot.com/2013/04/sertipikat-hak-dan-kekuatan.html>, diunduh tanggal 3 Juli 2013
<http://arkematumanggor.blogspot.com/2014/12/hak-tanggung.html>

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-tata-ruang-kepala-badan-pertanahan-nasional-nomor-13-tahun-2017/>

Roni Mantiri,SH, *Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kredit Macet*,
https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggung-pada-Kredit-Macet.html, senin 11 November 2013 pukul 09:38:39

Syafruddin Kalo, dalam <https://www.hukumonline.com/berita/a/aspek-dan-implikasi-hukum-dalam-pendaftaran-tanah-dan-penertiban-sertifikat-hak-hak-atas-tanah-ho119216> ,diunduh tanggal 29 Oktober 2013

Syamsul Bahri, dalam<http://marunggai.wordpress.com/category/fungsi-sertipikat-hak-milik-atas-tanah/>, diunduh tanggal 3 Juli2013.

Tesis Andi Mardiani, <https://core.ac.uk/download/pdf/11716301.pdf>, 2008

Tesis Galih UNS-Pascasarjana Prodi.Kenotariatan-S.351308023-2016,
<https://digilib.uns.ac.id/dokumen/detail/52038/Pemblokiran-Sertipikat-Hak-Atas-tanah-Yang-Sudah-Dibebani-Dengan-Hak-Tanggung>

<https://sinta.unud.ac.id/uploads/wisuda/1292461005-3-BABII>