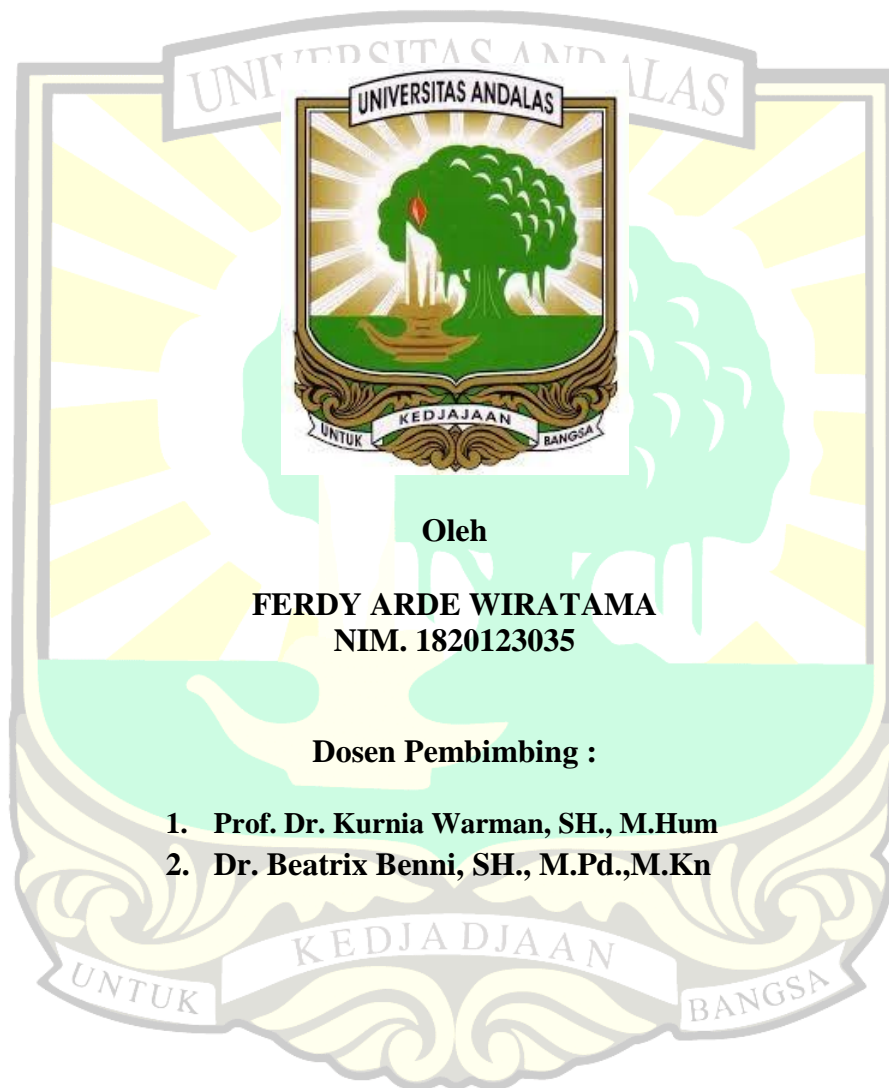


**PEMBLOKIRAN SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TELAH
DIBEBANI HAK TANGGUNGANDI KANTOR PERTANAHAN
KOTA PADANG**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan



Oleh

**FERDY ARDE WIRATAMA
NIM. 1820123035**

Dosen Pembimbing :

- 1. Prof. Dr. Kurnia Warman, SH., M.Hum**
- 2. Dr. Beatrix Benni, SH., M.Pd.,M.Kn**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTASHUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2021**

PEMBLOKIRAN SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TELAH DIBEKANI HAK TANGGUNGANDI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG

**Ferdy Arde Wiratama, Program Megister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Andalas, 112 halaman, Tesis, 2021**

ABSTRAK

Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah Hak Milik, memberikan kedudukan utama (*Preferent*) kepada kreditor-kreditor tertentu yang akan menggeser kreditor lain. Dalam Pasal 6 UUHT dijelaskan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnyadari hasil penjualan tersebut. Permasalahan, sertipikat Hak Milik yang terpasang Hak Tanggungan tersebut, dapat juga diblokir oleh pihak ketiga di Kantor Pertanahan Kota Padang. Pasal 3 Permen ATR/ BPN No.13 Tahun 2017 menjelaskan bahwa Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan. Seseorang dapat mengajukan pencatatan blokir ke Kantor Pertanahan setempat untuk dapat memblokir tanah yang merupakan haknya dimana sifat dari blokir ini sendiri tidak permanen. Berdasarkan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.349 K/Pdt/1984 tanggal 31-5-1985 bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang tidak dapat diblokir atau dikenakan sita. Permasalahan yang dibahas dalam tesis ini (1) Bagaimana proses pemblokiran hak atas tanah berupa hak milik yang dibebani Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Padang? (2) Bagaimana kekuatan hukum sertipikat yang terpasang Hak Tanggungan dengan adanya pemblokiran? (3) Bagaimana proses pembebasan atau pencoretan blokir di Kantor Pertanahan Kota Padang? Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian *juridis empiris*, hasil penelitian yang diperoleh adalah (1). Kantor Pertanahan Kota Padang telah melakukan pemblokiran terhadap sertipikat hak milik yang telah dibebani Hak Tanggungan, yang tidak sesuai dengan pernyataan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.349 K/Pdt/1984 tanggal 31-5-1985, pelaksanaan proses pemblokiran berpedoman pada Permen ATR/ Kepala BPN No.13 Tahun 2017. Kantor Pertanahan Kota Padang lebih selektif dalam melakukan pengkajian dan analisa permohonan pemblokiran dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. (2) Sertipikat yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, akan mempunyai kekuatan hukum sebagai *Droit de preferent*. Pemblokiran menetapkan keadaan *status quo* (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementaraartinya 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 (tiga puluh) hari sejak tanggal pencatatan blokir, kecuali kalau di blokir berdasarkan gugatan di Pengadilan, dimana hapusnya blokir tersebut adalah sampai perkara gugatan tersebut inkracht van gewijsde.

**Kata kunci: Pemblokiran, Sertipikat, Hak Milik, Hak Tanggungan, dan
Kekuatan Hukum**

***The Blockage Of Freehold Title That Encumbered By The Mortgage Rights At
The Land Registry Office Padang***

***Ferdy Arde Wiratama, Master of Notary Program, Faculty of Law, Andalas
University, 112 Pages, Thesis, 2021***

ABSTRACT

The Mortgage Rights are identical to Security Rights, which is encumbered over the Freehold Land, places the secured creditor in a position of priority (Preferent) as against other creditors. On the Article 6 UUHT declared, if the debtors breach of contract, the first Mortgage holder the rights to sell The Mortgage object on its own power through a public tender and making repayments of the debt from that sales. The problem is, the Freehold Title that has been burdened by that Mortgage Rights can be blocked by the third party at the Land Registry Office Padang. On the Article 3 Permen ATR/BPN No. 13/2017 explain that the recording of the blockage is carried out on rights over land due to legal actions or legal events, or because of land disputes or conflicts. Someone can submit the recording of the blockage to the local Land Registry Office to be able to block the land which is their rights, where the nature of the block itself is not permanent. Based on the jurisprudence of the decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia No. 349K/Pdt/1984 on the date 31-5-1985 stated that the goods that have been pledged as collateral for debt cannot be blocked or subject to confiscation. The problems discussed in this thesis (1) How the process of blocking rights over land in the form of ownership rights that are burdened by the Mortgage Rights at the Land Registry Office Padang? (2) How the legal force of the certificate attached to the Mortgage Rights with the blocking? (3) How the process of clearing or removing the block at the Land Registry Office Padang? The research method used in this study is empirical juridical, the research results obtained are (1) Land Registry Office Padang that has blocked the Freehold Title that has been burdened by the Mortgage Rights, that doesn't match with the statement of the jurisprudence of the Supreme Court of the Republic of Indonesia No. 349K/Pdt/1984 on the date 31-5-1985, implementation of the blocking process is guided by the ATR / Head of BPN Regulation No.13 of 2017. The Land Registry Office Padang is more selective in conducting studies and analysis of blocking requests using the circumspection principle. (2) The Freehold Title that has been burdened by the Mortgage Rights will have the legal force as Droit de preferent. Blocking determines the status quo (freezing) of the rights over land which is temporary, meaning that the certificate is legally valid, remains the strongest evidences, but legal actions or legal events cannot be carried out. (3) The process of removing the record of the blockage by individuals is about 30 days since the date of the recording of the blockage, unless blocked based on a lawsuit in court, where the removal of the blockage valid until the lawsuit case has permanent legal force (inkracht van gewijsde).

Keywords : Blockage, Certificate, Freehold Title, Mortgage Rights, Legal Force