

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali<sup>1</sup>. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar<sup>2</sup>. Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain.

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan UUPA menjelaskan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara<sup>3</sup> ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Oleh karena bumi tidak pernah bertambah besar, kecuali semakin tua mengikuti perubahan waktu, maka tanah atau permukaan bumi merupakan barang terbatas, sumber

---

<sup>1</sup>Pusat bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, 2008, hlm.1433

<sup>2</sup>Effendi Perangin. *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo. 1994, hlm.17

<sup>3</sup> Pasal 2 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa hak menguasai Negara memberi wewenang untuk (a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut (b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang

daya yang bernilai ekonomis paling strategis, langka dan semakin langka karena manusia selalu bertambah jumlah dan nafsunya, sementara tanah tidak bertambah atau tidak diperbaharui, bahkan bertambah tua / lumpuh/ karena proses waktu sekalipun tidak digunakan.

Tanah merupakan bagian penting dari kehidupan manusia. Tanah dimanfaatkan untuk bercocok tanam, berternak, dan tempat tinggal. Seiring dengan kepentingan tersebut, konflik atau sengketa atas tanah kadang takbisa terhindari. Bahkan, bisa berujung pada perbuatan hukum atau terjadi peristiwa hukum. Perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum tidak hanya mengenai objek tanah, tetapi juga menyangkut alas haknya dari objek tanah tersebut, yakni sertipikat. Sertipikat tanah merupakan produk dari penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No.24 Tahun 1997), serta Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Permen Agraria No.3 Tahun 1997). Guna menghindari pengalihan kepemilikan secara sepihak dan bagian dari upaya pencegahan atau memberikan proteksi terhadap suatu tanah yang menjadi objek tuntutan atau sengketa, diperlukan pencatatan blokir tanah pada sertipikat

Alasan pencatatan blokir pada sertipikat menurut Permen Agraria No.3 Tahun 1997 antara lain, pertama, karena adanya putusan pengadilan atau

penetapan hakim /Ketua Pengadilan. Kedua, karena adanya salinan surat gugatan . Ketiga, karena adanya salinan resmi surat penyitaan yang dikeluarkan Penyidik yang berwenang. Dari ketiga hal tersebut, pencatatan blokir bersumber atau berdasarkan permintaan dari pengadilan, pemohon perorangan/ badan hukum, permintaan Penegak hukum<sup>4</sup>. Alasan lain dari pencatatan dan penghapusan blokir disebabkan karena adanya hubungan kentingan antara pemblokir dan pemilik tanah ataupun kepentingan pemilik tanah itu sendiri yaitu dengan adanya hubungan hutang-piutang yang bermasalah, wanprestasi, sertipikat hilang, pembagian waris yang tidak adil, pemalsuan atau sengketa tanah lainnya. Sengketa Tanah menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.11 Tahun 2016 tentang penyelesaian Kasus Pertanahan yang selanjutnya dikenal dengan Permen ATR/Kepala BPN No.11 Tahun 2016, yang disebut dengan kasus Pertanahan adalah sengketa, konflik atau Perkara Pertanahan<sup>5</sup>. Arti sengketa tanah yang selanjutnya disebut perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas, kemudian konflik tanah adalah perselisihan pertanahan antara perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas sementara perkara tanah Perkara adalah perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga Peradilan<sup>6</sup>. Pencatatan blokir adalah pencatatan blokir adalah tindakan administrasi Kepala

---

<sup>4</sup><http://www.lampost.co/berita-masalah-pencatatan-blokir-tanah.html>

<sup>5</sup>Pasal 1 angka (1) Permen ATR/ Kepala BPN No. 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian Kasus Pertanahan.

<sup>6</sup>Pasal 1 angka 2,3, 4 Permen Agraria 11/2016

Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status quo (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut. Status quo adalah keadaan tetap sebagaimana keadaan sekarang<sup>7</sup>. Pedoman bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pencatatan dan penghapusan blokir dan sita atau adanya sengketa, perkara mengenai hak atas tanah<sup>8</sup> adalah Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang selanjutnya disebut dengan Permen ATR/ BPN No.13 Tahun 2017 yang bertujuan dalam rangka tertib administrasi pertanahan sehubungan dengan pencatatan blokir, sita atau pencatatan sengketa dan perkara hak atas tanah, dan diperlukannya kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pencatatan pada buku tanah dan surat ukur<sup>9</sup>. Hal ini dilatar belakangi oleh karena masih tersebar nya tata cara pencatatan tersebut di beberapa ketentuan, yang masih belum lengkap, tidak seragam dan tidak sesuai dengan dinamika perkembangan masyarakat.

Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 UUPA yang menjelaskan bahwa sertipikat-sertipikat Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Pemberian Hak

---

<sup>7</sup> Ketentuan Umum Pasal 1 ayat(1) dan ayat (2) Permen ATR/Kepala BPN No.13 Tahun 2017

<sup>8</sup> Pasal 2 Permen ATR/Kepala BPN No.13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita

<sup>9</sup> Paralegal.ID, Portal Hukum dan Peraturan Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria Tata 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/>

Tanggungannya 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 sifat *accessoir* dari perjanjian Hak Tanggungan<sup>10</sup>. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>11</sup>

Defenisi tersebut mempunyai arti bahwa 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. Dalam Pasal 6 UUHT juga 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 piutangnya dari hasil penjualan tersebut<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup>Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta Sinar Grafika, 2008 hlm.411.

<sup>11</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op Cit*, hlm.. 13

<sup>12</sup>*ibid*, hlm 14

Berdasarkan pendapat pakar hukum Sutan Remy Sjahdeini dan Mahkamah Agung, atas tanah yang sudah dijadikan jaminan tidak dapat diletakkan Sita jaminan maupun Sita eksekusi. Dengan demikian, kreditor pemegang jaminan memiliki hak didahulukan atas tanah tersebut. Namun dalam putusan Mahkamah Agung lain, pihak yang benar-benar merasa berhak dan memiliki bukti kuat dapat dimenangkan dan di saat bersamaan Hak Tanggungan yang dipegang kreditor menjadi gugur. Dalam kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita (sita jaminan maupun sita eksekusi). Alasannya adalah karena tujuan dari diperkenalkannya hak jaminan pada umumnya dan khususnya Hak Tanggungan itu sendiri. Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Bila terhadap Hak Tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditor pemegang hak<sup>13</sup>.

Permasalahan yang berkaitan dengan tanah adalah sertipikat tanah yang bisa menjadi sumber pertikaian dan juga sengketa. Banyak sekali kejadian-kejadian sengketa tanah yang berujung tragis akibat kepemilikan atas sebuah lahan. Hal ini bisa terjadi pada siapa saja baik pada hubungan pertemanan, pekerjaan, bahkan keluarga. Menurut Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) Permen Agraria No.11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus

---

<sup>13</sup>Prof.DR.Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok*, Jakarta, hlm, 40-41

Pertanahan menjelaskan bahwa “Kasus Pertanahan adalah Sengketa, Konflik, atau Perkara Pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/ atau kebijakan pertanahan yang dapat terjadi antara orang perorangan, badan hukum atau lembaga berdampak luas yang penanganan dan penyelesaian melalui lembaga peradilan dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah”. Lazimnya sistem pemblokiran tanah dan penyitaan tanah diterapkan untuk sebuah tanah yang sedang disengketakan<sup>14</sup>.

Perorangan, badan hukum atau penegak hukum dapat mengajukan permohonan blokir terhadap sertifikat Hak Milik yang terikat Hak Tanggungan dimana alasan permohonan pencatatan blokir jelas dan mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dimohonkan pemblokiran. Permasalahan di Kantor Pertanahan ditemukan Sertipikat Hak Milik yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai Pasal 5 ayat (2) huruf (e) Permen ATR/ Kepala BPN No.13 Tahun 2017 yaitu adanya hubungan hukum dan perikatan kerjasama pada sebuah Bank. perikatan (kesepakatan) pinjam meminjam uang antara Peminjam (Debitur) dengan Pemberi Pinjaman (Bank). Didalam prakteknya calon debitur mengajukan permohonan pinjaman kepada bank dengan menyertakan segala persyaratan dalam akta perjanjian pengikatan untuk mengamankan kepentingan pihak Peminjam (Debitur) dengan Pemberi Pinjaman (Bank) serta bagaimana cara penyelesaian apabila salah satu pihak

---

<sup>14</sup>Iwan Permadi, 2016, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertipikat Ganda Dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum*”, Jurnal Yustitia, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Volume 5, Nomor 2, hal. 458

melakukan wanprestasi. Akta perjanjian pihak Peminjam (Debitur) dengan Pemberi Pinjaman (Bank) ini dilakukan sebelum terjadinya peristiwa hukum perikatan (kesepakatan) dan dituangkan dalam Akta Perjanjian. Kedudukan akta perjanjian pengikatan pihak Peminjam (Debitur) dengan Pemberi Pinjaman (Bank) sama halnya dengan proses pemblokiran buku tanah yang dilakukan oleh pihak pembeli pada Kantor Pertanahan. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh pihak penjual dan pihak pembeli atas dasar kesepakatan<sup>15</sup>.

Peraturan hukum mengenai Hak Tanggungan yang digunakan ketika terjadinya perikatan (kesepakatan) pinjam meminjam uang antara Peminjam (Debitur) dengan Pemberi Pinjaman (Bank). apabila terdapat Debitur yang wanprestasi, biasanya Bank akan mengirimkan Surat Peringatan kepada Debitur agar melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan. Peringatan tersebut biasanya diajukan paling sedikit sebanyak 3 (tiga) kali untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasinya debitur. Apabila telah diperingati secara patut tetapi Debitur tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya, maka Bank melalui ketentuan hukum yang terdapat pada Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya disebut dengan UUHT, akan melakukan proses Lelang terhadap Jaminan Debitur. Bank biasanya lebih banyak mengajukan permohonan Lelang Jaminan Hak Tanggungan kepada Balai Lelang Swasta.

---

<sup>15</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Pres, 1986 .

Selanjutnya Balai Lelang Swasta akan meneruskan permohonan tersebut kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang merupakan salah satu unit kerja pada Dit. Jend Kekayaan Negara Departemen Keuangan RI.<sup>16</sup>

Pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan bank selaku penerima hak tanggungan apabila debitur selaku pemberi hak tanggungan cidera janji (wanprestasi). Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam UUHT adalah dengan mengatur model eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih eksekusi sesuai dengan keinginan mereka. kemudian diikuti dengan perjanjian pemberian jaminan sebagai perjanjian tambahan untuk pelunasan hutang apabila debitur wanprestasi.

Permasalahan, Sertipikat Hak Milik yang dalam masa Hak Tanggungan tersebut, 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 Pertanahan. Kantor Pertanahan melakukan pemblokiran terhadap sertipikat dengan alasan sedang dalam masa kerjasama sehingga orang lain adalah orang yang berkepentingan (menurut BPN), maka dilakukanlah pemblokiran terhadap sertipikat yang sedang terpasang Hak Tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Keberadaan blokir dan sita tanah yang melekat pada tanah yang bermasalah mengakibatkan ditangguhkannya hak atas tanah untuk

---

<sup>16</sup> Roni Mantiri,SH, *Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kredit Macet*, [https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita\\_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggungan-pada-Kredit-Macet.html](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggungan-pada-Kredit-Macet.html), senin 11 November 2013 pukul 09:38:39

sementara waktu. Blokir dan sita memiliki dampak yang berbeda namun secara serentak akan membekukan hak milik atas tanah. Keberadaan blokir dan sita tanah juga mempengaruhi kecakapan dari seorang subyek hukum untuk melakukan sebuah prestasi jual-beli atas tanah yang diawali dengan sebuah perjanjian<sup>17</sup>.

Namun kenyataannya Sertipikat Hak Milik yang terpasang Hak Tanggungan tersebut, dapat juga diblokir oleh pihak ketiga di Kantor Pertanahan Kota Padang. Yang dimaksud dengan pihak ketiga adalah pihak yang bukan kreditur maupun debitur. 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. Pihak perseorangan yang ingin mengajukan blokir, haruslah memiliki hubungan hukum dengan sertipikat tanah tersebut<sup>18</sup>.

Syarat untuk mengajukan permohonan pemblokiran harus adanya hubungan hukum antara pemohon dengan hak atas tanah itu, jadi tidak sembarang pihak, dan tentunya surat yang tidak jelas asal-usulnya atau sering disebut surat kaleng tidak diperkenankan untuk itu, karena syarat adanya

---

<sup>17</sup>Iwan Parmadi, Op.cit, hlm. 451

<sup>18</sup> Pasal 5 angka (2) Permen ATR/ BPN No.13 Tahun 2017“Hubungan hukum dimaksud itu terdiri dari: (a) pemilik tanah, baik perorangan maupun badan hukum; (b) para pihak dalam perjanjian baik notariil maupun di bawah tangan atau kepemilikan harta bersama bukan dalam perkawinan;(c) ahli waris atau kepemilikan harta bersama dalam perkawinan;(d) pembuat perjanjian baik notariil maupun di bawah tangan, berdasarkan kuasa; atau (e) bank, dalam hal dimuat dalam akta notariil para pihak.”

hubungan hukum bersifat *imperatif* atau wajib. Oleh karena penulis tertarik membuat Tesis dengan judul **“Pemblokiran Sertipikat Hak Milik Yang Telah Dibebani Hak Tanggungandi Kantor Pertanahan Kota Padang”**.

## **B. Rumusan Masalah**

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 ?.

## **A. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis proses pemblokiran hak atas tanah berupa hak milik yang dibebani Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kota Padang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang kekuatan hukum sertipikat yang terpasang Hak Tanggungan dengan adanya pemblokiran.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis proses pembebasan atau pencoretan blokir di Kantor Pertanahan Kota Padang.

## **A. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Manfaat Teoritis

Menerapkan teori-teori yang telah diperoleh selama duduk di bangku perkuliahan Program Magister Kenotariatan Universitas Andalas dan menghubungkannya kedalam praktek yang terjadi di lingkungan masyarakat. Menambah ilmu pengetahuan dan literatur bagi penulis terutama dibidang hukum agraria yang dapat dijadikan sumber pengetahuan baru.

2. Manfaat Praktis

- a. Memberi pengetahuan mengenai proses pemblokiran, penghapusan blokir dan kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik yang Telah Dibebani Hak Tanggungan.
- b. Agar hasil penelitian ini dapat menjadi perhatian dan dapat digunakan bagi semua pihak baik itu bagi pemerintah, masyarakat umum maupun pihak-pihak yang bekerja di bidang hukum.

**E. Keaslian Penulisan**

Penelitian mengenai pemblokiran sertipikat hak milik yang telah dibebani Hak Tanggungan sampai saat ini sepengetahuan penulis belum pernah dilakukan penelitian, namun pernah dilakukan penelitian mengenai judul dan topik yang relatif sama, akan tetapi pada tempat yang berbeda dengan yang diteliti penulis. Penelitian yang pernah dilakukan itu adalah:

1. Tesis Andi Mardiani, Program Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang, 2008 dengan, judul Pelaksanaan Pencatatan Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah dalam Buku Tanah menurut ketentuan Pasal 126 ayat (1) dan (2) PMA/ BPN No.3 Tahun 1997 (studi pada Kantor

Pertanahan Kota Pontianak) mengungkapkan bahwa Kantor Pertanahan Kota Pontianak melaksanakan pemblokiran sertipikat tidak memenuhi ketentuan Pasal 126 ayat (1) dan (2) PMA/ BPN No.3 Tahun 1997 adalah merupakan pelaksanaan prinsip kehati-hatian Kantor Pertanahan Kota Pontianak dalam rangka mewujudkan pemerintahan yang baik khususnya di bidang pertanahan dengan judul Pelaksanaan Pencatatan Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah dalam Buku Tanah menurut ketentuan Pasal 126 ayat (1) dan (2) PMA/ BPN No.3 Tahun 1997 (studi pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak) mengungkapkan bahwa Kantor Pertanahan Kota Pontianak melaksanakan pemblokiran sertipikat tidak memenuhi ketentuan Pasal 126 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 adalah merupakan pelaksanaan prinsip kehati-hatian Kantor Pertanahan Kota Pontianak dalam rangka mewujudkan pemerintahan yang baik khususnya di bidang pertanahan<sup>19</sup>.

2. Tesis Galah, Program Pascasarjana Prodi Kenotariatan Negeri Semarang, 2016, dengan judul Pemblokiran Sertipikat Hak Atas tanah Yang Sudah Dibebani Dengan Hak Tanggungan, dan hasil penelitian ini menemukan pertama: Kantor pertanahan melakukan pemblokiran dengan dalih sifat kehati-hatian yang berakibat terdegradasinya hak dalam pemegang Hak Tanggungan; kedua: jangka waktu pemblokiran tidak sesuai dengan

---

<sup>19</sup> Tesis Andi Mardiani, <https://core.ac.uk/download/pdf/11716301.pdf>, 2008

ketentuan hukum yang berlaku; ketiga: tidak adanya Perlindungan Hukum<sup>20</sup>

## F. Kerangka Teori Dan Konseptual

### 1. Kerangka Teoritis

Perkembangan ilmu hukum tidak terlepas dari teori hukum sebagai landasannya dan tugas teori hukum adalah untuk menjelaskan nilai-nilai hukum dan postulat-postulatnya hingga dasar-dasar filsafatnya yang paling dalam, sehingga penelitian ini tidak terlepas dari teori-teori ahli hukum yang dibahas dalam bahasa dan system pemikiran para ahli hukum sendiri<sup>21</sup>.

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapi fakta-fakta yang menunjukkan ketidakbenaran yang kemudian menunjukkan bangunan berfikir yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan) juga simbolis<sup>22</sup>. Teori tidak saja digunakan dalam bahasa ilmu pengetahuan, melainkan juga dalam kehidupan sehari-hari. Tapi istilah teori selalu dikaitkan dengan suatu yang abstrak. Didalam kerangka ilmu pengetahuan, istilah teori cenderung pula digunakan secara

---

<sup>20</sup>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>

<sup>21</sup> Lawrence m.Friedman, , *Teori dan filsafat Umum*, raja Grafindo Persada, Jakarta,1996, hlm.2

<sup>22</sup> Otche Salman dan Anton F Susanto, *Teori hukum, mengingat, mengumpulkan dan membuka Kembali*, Rafika Aditama Press,Jakarta hlm. 21

simpang siur dengan istilah konsep, model, aliran,paradigma,dotrin,system dan sebagainya<sup>23</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, Teori Hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas, atau menganalisis, tidak sekedar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan, secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan sintesa saja. Dikatakan secara kritis karena pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi atau penalaran<sup>24</sup>.Sejalan dengan hal diatas, teori yang digunakan dalam tulisan ilmiah berupa tesis adalah teori Kepastian hukum, teori Kewenangan dan teori Hukum Jaminan.Masing-masing teori tersebut dapat penulis uraikan sebagai berikut :

**a. Teori Kepastian hukum**

Teori Kepastian merupakan suatu keadaan yang pasti dan tetap. Hukum itu secara hakikatnya haruslah pasti serta adil. Pasti dalam hal tindakan dan adil dalam artian sesuai dengan kewajaran. Maka dengan bersifat adil dan dilakukan dengan pasti hukum bisa dijalankan sesuai fungsinya kepastian hukum dijawab secara normatif tidak sosiologis.<sup>25</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum terdapat dua artian, yang pertama aturan bersifat umum sehingga individu mengetahui apa yang

---

<sup>23</sup> Elwi Danil , *Bahan Ajar mata Kuliah Teori Hukum*, Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang,2012,

<sup>24</sup> Sudikno Mertokusumo, *Teori hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta,2012, hlm. 87

<sup>25</sup> Dominicus Rato, *Filsafat Hukum Mencari Memahami Hukum*, Yogyakarta;Laksbang Pressindo, 2010, hlm. 59

boleh atau tidak boleh untuk dilakukan, kedua dalam hal perlindungan hukum untuk setiap individu dari sifat pemerintah yang sewenang-wenang untuk mengetahui apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan negara kepada setiap individu<sup>26</sup>.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Adanya kepastian hukum masyarakat akan mengetahui hak dan kewajiban menurut hukum<sup>27</sup>. Tanpa adanya kepastian hukum maka orang tidak mengetahui apa yang harus diperbuat, orang tidak mengetahui mana yang salah dan benar, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Selain dalam hukum positif, kepastian hukum juga diatur dalam Islam, hal tersebut bertujuan agar segala hajat hidup manusia dapat berjalan dengan semestinya, tentunya dengan berpedoman dengan Al-Qur'an dan Hadis. Dalam Al-Qur'an Surat Al-Israa' ayat 15, yang artinya barangsiapa yang berbuat sesuai dengan hidayah (Allah), maka sesungguhnya dia berbuat itu untuk (keselamatan) dirinya sendiridan barangsiapa yang sesat maka sesungguhnya dia tersesat bagi (kerugian) dirinya sendiri. Dan seorang yang berdosa tidak dapat memikul dosa orang lain, dan Kami tidak akan mengazab sebelum Kami mengutus seorang rasul. Berdasarkan ayat di atas dapat disimpulkan bahwa asas kepastian yaitu tidak ada satu perbuatan pun

---

<sup>26</sup>Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung :Citra Aditya Bakti,1999 , hlm. 23

<sup>27</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, 2007,hlm. 160

dapat dihukum, kecuali atas kekuatan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku untuk perbuatan itu agar mencegah terjadinya konflik antara masyarakat tersebut.<sup>28</sup>

Hukum bertujuan untuk menjaga kepentingan masing-masing manusia agar tidak bertentangan satu sama lainnya, jelas bahwa hukum mempunyai tugas untuk menjamin kepastian hukum dalam masyarakat. Kepastian hukum terhadap persoalan-persoalan yang timbul juga akan mempengaruhi penyelesaian permasalahan tentang sengketa dan perkara mengenai hak atas tanah dan tata cara blokir dan sita.

#### **b. Teori kewenangan**

Adapun yang menjadi teori dalam penelitian ini adalah teori kewenangan menurut Philipus M. Hadjon. Philipus M. Hadjon membagi cara memperoleh wewenang atas dua cara yaitu:

##### **1) Atribusi**

Atribusi merupakan wewenang untuk membuat keputusan (*besluit*) yang langsung bersumber kepada undang-undang dalam arti materiil. Atribusi juga dikatakan sebagai suatu cara normal untuk memperoleh wewenang pemerintahan. Sehingga tampak jelas bahwa kewenangan yang didapat melalui atribusi oleh organ pemerintah adalah kewenangan asli, karena kewenangan itu diperoleh langsung dari peraturan perundang-undangan

---

<sup>28</sup>Anwar Harjono, *Hukum Islam Keluasan dan Keadilannya*, Jakarta; Bulan Bintang, 1968, hlm. 155

(utamanya UUD 1945). Dengan kata lain, atribusi berarti timbulnya kewenangan baru yang sebelumnya kewenangan itu, tidak dimiliki oleh organ pemerintah yang bersangkutan.

2) Delegasi dan kadang-kadang juga mandat <sup>29</sup>

Delegasi diartikan sebagai penyerahan wewenang untuk membuat *besluit* oleh pejabat pemerintahan (pejabat Tata Usaha Negara) kepada pihak lain tersebut. Dengan kata penyerahan, ini berarti adanya perpindahan tanggung jawab dan yang memberi delegasi (*delegans*) kepada yang menerima delegasi (*delegetaris*). Suatu delegasi harus memenuhi syarat-syarat tertentu, antara lain:

- a) Delegasi harus defenitif artinya delegans tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu;
- b) Delegasi harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, artinya delegasi hanya di mungkinkan kalau ada ketentuan untuk itu dalam peraturan perundang-undangan;
- c) Delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hubungan hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi;
- d). Kewajiban memberi keterangan (penjelasan), artinya delegasi berwenang untuk meminta penjelasan tentang pelaksanaan wewenang tersebut;

---

<sup>29</sup>Philipus M. Hadjon, "Tentang Wewenang Pemerintahan (*Bestuurbevoegdheid*), Pro Justitia Tahun XVI Nomor I Januari 1998, hlm.. 90.

e). Peraturan kebijakan (*beleidsregel*) artinya delegasi memberikan instruksi (petunjuk) tentang penggunaan wewenang tersebut<sup>30</sup>.

Mandat diartikan suatu pelimpahan wewenang kepada bawahan. Pelimpahan itu bermaksud memberi wewenang kepada bawahan untuk membuat keputusan a.n pejabat Tata Usaha Negara yang memberi mandat. Tanggungjawab tidak berpindah ke mandataris, melainkan tanggungjawab tetap berada di tangan pemberi mandat, hal ini dapat dilihat dan kata a.n (atas nama). Dengan demikian, semua akibat hukum yang ditimbulkan oleh adanya keputusan yang dikeluarkan oleh mandataris adalah tanggung jawab si pemberi mandat. Sebagai suatu konsep hukum publik, wewenang terdiri atas sekurang-kurangnya tiga komponen, yaitu:

- (1). pengaruh;
- (2) dasar hukum;
- (3) konfirmatas hukum<sup>31</sup>.

Philipus M. Hadjon, mengatakan bahwa setiap tindakan pemerintahan disyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Kewenangan atribusi lazimnya

---

<sup>30</sup>Philipus M. Hadjon, "Tentang Wewenang Pemerintahan (*Bestuurbevoegdheid*), Pro Justitia Tahun XVI Nomor I Januari 1998, hlm. 94

<sup>31</sup>ibid hlm 90

digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh undang-undang dasar, sedangkan kewenangan delegasi dan mandat adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan. Kemudian Philipus M Hadjon pada dasarnya membuat perbedaan antara delegasi dan mandat. Dalam hal delegasi mengenai prosedur pelimpahannya berasal dari suatu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan yang lainnya dengan peraturan perundang-undangan, dengan tanggungjawab dan tanggung gugat beralih ke delegataris.

Pemberi delegasi tidak dapat menggunakan wewenang itu lagi, kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang dengan asas *contrariusactus* artinya, setiap perubahan, pencabutan suatu peraturan pelaksanaan perundang-undangan, dilakukan oleh pejabat yang menetapkan peraturan dimaksud, dan dilakukan dengan peraturan yang setaraf atau yang lebih tinggi. Dalam hal mandat, prosedur pelimpahan dalam rangka hubungan atasan bawahan yang bersifat rutin. Adapun tanggungjawab dan tanggung gugat tetap pada pemberi mandat. Setiap saat pemberi mandat dapat menggunakan sendiri wewenang yang dilimpahkan itu<sup>32</sup>.

Meskipun kepada pemerintahan diberi kewenangan bebas, dalam suatu negara hukum pada dasarnya tidak terdapat kebebasan dalam arti yang seluas-luasnya atau kebebasan tanpa batas sebab dalam suatu negara hukum menegaskan bahwa baik

---

<sup>32</sup>Ibid, hlm. 94

penyerahan wewenang, sifat dan isi wewenang maupun pelaksanaan wewenang tunduk pada batasan-batasan yuridis. Mengenai penyerahan wewenang dan sebaliknya, terdapat aturan-aturan hukum tertulis dan tidak tertulis. Di samping itu, dalam negara hukum juga dianut prinsip bahwa setiap penggunaan kewenangan pemerintahan harus disertai dengan pertanggungjawaban hukum.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka kewenangan yang terdapat pada Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pembantu badan pertanahan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun adalah atribusi karena dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menegaskan akta-akta tertentu yang dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini menunjukkan adanya kewenangan yang terdapat pada Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta-akta tertentu didasarkan pada ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Menteri melalui Kepala

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.<sup>33</sup>. Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dikabupaten/ kota yang bersangkutan. Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi sebagai berikut :

- 1) penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- 2) pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan;
- 3) pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat;
- 4) pelaksanaan penataan pertanahan;
- 5) pelaksanaan pengadaan tanah;
- 6) pelaksanaan pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan; dan pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.

## 2. Kerangka Konseptual

Untuk menghindari kerancuan dalam pengertian, maka perlu kiranya dirumuskan beberapa definisi dan konsep. Adapun konsep yang penulis maksud meliputi hal-hal, sebagai berikut:

### a. Pemblokiran

Pencatatan blokir menurut Permen ATR/ BPN No.13 Tahun 2017 adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat

---

<sup>33</sup>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

yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status quo (pembekuan) atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut. Pada Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan. Namun demikian perlu difahami syarat dan pihak yang berhak secara hukum untuk mengajukan permohonan pemblokiran itu. Peraturan perundang-undangan memberikan batasan dan syarat-syaratnya yang harus diperhatikan. Syarat untuk mengajukan permohonan pemblokiran harus adanya hubungan hukum antara pemohon dengan hak atas tanah itu, jadi tidak sembarang pihak, dan tentunya surat yang tidak jelas asal-usulnya atau sering disebut surat kaleng tidak diperkenankan untuk itu, karena syarat adanya hubungan hukum bersifat imperatif atau wajib.

Perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum tidak hanya mengenai objek tanah, tetapi juga menyangkut atas haknya dari objek tanah tersebut, yakni sertipikat. Sertipikat tanah merupakan produk dari penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), serta PMA/ BPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Guna menghindari pengalihan kepemilikan secara sepihak dan

bagian dari upaya pencegahan atau memberikan proteksi terhadap suatu tanah yang menjadi objek tuntutan atau sengketa, diperlukan pencatatan blokir tanah pada sertipikat.

**b. Sertipikat Hak Atas Tanah yang Terikat Hak Tanggungan.**

Sertipikat hak atas tanah memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Pemberian hak atas tanah ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, bergantung pada jenis dan luas tanah yang diajukan permintaan hak atas tanah (Pasal 3 -Pasal 13 Peraturan Kepala BPN No.2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah) Sedangkan mengenai siapa yang akan menandatangani buku tanah dan sertipikat hak atas tanah untuk pertama kali adalah Kepala Kantor Pertanahan dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik (Pasal 18 Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2013)

Sertipikat Hak Tanggungan adalah sertipikat yang di terbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan. Dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada Pemegang Hak Tanggungan.

Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Ini karena dalam sertipikat Hak Tanggungan dimuat irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang membuat sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Roya adalah sebuah sertipikat apabila dijadikan jaminan pada kreditor maka akan ada ditulis keterangannya pada sertipikat tersebut yang menyatakan bahwa sertipikat tersebut sedang dijaminkan pada kreditor/berstatus sedang dijaminkan, tulisan tersebut memakai tinta merah apabila kelak debitur membayar lunas/ menyelesaikan pembayaran hutang maka tanda bertulis merah tersebut di coret

dengan tanda silang yang menyatakan bahwa sertipikat tersebut sudah tidak menjadi jaminan dari suatu Bank.

**c. Kantor Pertanahan**

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga Non Departemen berdasarkan Peraturan Presiden No.20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan. Badan pertanahan Nasional merupakan peningkatan dari Direktorat Jenderal Agraria Departemen. Peningkatan status tersebut didasarkan pada kenyataan bahwa tanah sudah tidak lagi merupakan masalah Agraria yang selama ini lazimnya di identifikasikan sebagai pertanahan, namun tanah setelah berkembang menjadi masalah lintas sektoral yang mempunyai dimensi pertanahan dan keamanan.

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas pokok melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Tugas yang demikian luas tersebut terlalu besar untuk ditangani suatu Direktorat pada suatu departemen, oleh karena itu diperlukan suatu badan yang lebih tinggi dibawah Presiden agar dapat melaksanakan tugasnya dengan otoritas berimbang.

**G. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah cara mengumpulkan data dari sumbernya, mengolah dan menganalisis untuk menjawab masalah penelitian. Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

**1. Pendekatan penelitian**

Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan dalam memecahkan masalah adalah dengan menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris*. Pendekatan *yuridis* yang dimaksudkan adalah hukum dilihat sebagai norma atau *dassollen*, karena dalam melakukan pembahasan terhadap dokumen-dokumen permohonan pencatatan blokir dan pencabutan blokir yang masuk ke Kantor Pertanahan Kota Padang khususnya permohonan dan pencabutan blokir sertipikat hak milik yang telah dibebani Hak Tanggungan ini, menggunakan bahan-bahan hukum baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer, sekunder maupun tersier. Sedangkan pendekatan *empiris* adalah dengan melihat hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein* karena dalam penelitian ini data yang digunakan data primer yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian. Jadi, pendekatan *yuridis empiris* yang dimaksudkan di dalam penelitian ini adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan dilakukan dengan memadukan bahan-bahan hukum baik primer, sekunder maupun tersier (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu tentang pelaksanaan pemblokiran di Kantor Pertanahan Kota Padang khususnya mengetahui proses pemblokiran terhadap sertipikat hak milik yang telah dibebani Hak Tanggungan.

## **2. Jenis Penelitian**

Penelitian ini termasuk jenis penelitian *yuridis empiris*, atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku

serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat<sup>34</sup>. Penelitian *yuridis empiris* adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normative secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat<sup>35</sup>.

### 3. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif*, yaitu untuk menggambarkan objek atau masalah yang sedang terjadi dalam penelitian, atau suatu penelitian yang tujuan utamanya menggambarkan realitas sosial yang kompleks sedemikian rupa sehingga relevansi sosial dapat tercapai<sup>36</sup>. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah<sup>37</sup>.

### 4. Sumber dan Jenis Data

Penelitian *yuridis empiris* ini menggunakan data primer dan sekunder, yaitu:

#### a. Data Primer

---

<sup>34</sup>Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta, 2012, hlm. 12

<sup>35</sup>Abdul Ikadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004, hlm 134

<sup>36</sup> Salim HS dan Erlies Septaan Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Desertasi*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm.13

<sup>37</sup>Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Rafika, 2002, hlm. 15

Data primer yaitu data yang didapat langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas dengan melakukan wawancara terstruktur baik dengan para pihak yang berperkara maupun dengan informan yang berasal pejabat dan petugas pada Kantor Pertanahan Kota Padang.

#### **b. Data Sekunder**

Data sekunder diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan terhadap bahan penelitian yang digunakan yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yaitu:

- 1) **Bahan hukum primer** adalah bahan hukum yang mengikat, yang mencakup peraturan perundang-undang terkait dengan topik masalah yang dibahas yaitu:
  - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ((KUHPerdato)
  - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
  - c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)
  - d) 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

- e) Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor .9 Tahun 1999 tentang Pelayanan Hak Tanggungan
- f) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- g) Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
- h) Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita ( Permen ATR/BPN No.13 Tahun 2017)

2) **Bahan Hukum sekunder** yaitu bahan hukum yang tidak mengikat yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus yang akan memberikan petunjuk arah kepada penulis meliputi buku-buku hukum, bahan-bahan hukum yang bersumber dari Surat Edaran Mahkamah Agung RI, Naskah Akademik Peraturan Mahkamah Agung dan literatur-literatur, jurnal ilmiah serta tulisan-tulisan dalam internet.

- 3) **Bahan Hukum tersier** adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier tersebut berupa buku-buku laporan-laporan, jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian, media internet.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Data dalam suatu penelitian adalah merupakan bahan yang akan dipergunakan dalam menyelesaikan permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian. Oleh karena itu, data-data tersebut harus dikumpulkan agar permasalahan dalam penelitian itu dapat dipecahkan. Pada penelitian ini jenis data yang dikumpulkan dibagi menjadi dua jenis data yaitu data yang bersifat primer dan data yang bersifat sekunder dengan teknik pengumpulan data sebagai berikut yaitu:

### a. Wawancara

Data primer atau data yang diperoleh langsung dari sumber data di lokasi penelitian atau lapangan (*field research*) didapatkan melalui wawancara dan observasi. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan<sup>38</sup>. Wawancara dilakukan secara bebas terbuka dengan menggunakan alat berupa daftar pertanyaan yang telah disiapkan (sebagai pedoman wawancara) sesuai dengan

<sup>38</sup>Cholid Narbuko dan Abu Achmadi *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2001, hlm. 81

permasalahan yang akan dicari jawabannya tanpa menutup kemungkinan untuk menambah pertanyaan lain yang bersifat spontan sehubungan dengan jawaban yang diberikan. Tujuan dari wawancara adalah agar informan dapat berbicara atau menyampaikan pernyataan yang menjadi kepentingan atau kelompoknya secara terbuka <sup>39</sup>

### **1) Penentuan informan**

Data primer diperoleh dengan melakukan wawancara dengan para Informan. Penentuan informan dilakukan dengan teknik *purposive sampling* yaitu teknik penentuannya dengan berdasarkan pada pertimbangan atau alasan tertentu yaitu pihak-pihak yang terkait langsung dengan pokok masalah yang dibahas.

### **2) Informan**

Informan diperoleh dari pegawai Kantor Pertanahan Kota Padang yaitu Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah, Pembinaan PPAT dan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah dan petugas pendaftaran.

### **b. Studi Dokumentasi**

Untuk memperoleh data sekunder dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji dan mempelajari bahan-bahan kepustakaan (*literature research*) yang berupa bahan hukum baik bahan hukum primer sekunder maupun tersier.

## **6. Teknik Analisis Data**

---

<sup>39</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Manajemen*, Bandung, Alfabeta, 2014, hlm. 384.

Data yang telah terkumpul melalui kegiatan pengumpulan data belum memberikan arti apa-apa bagi tujuan suatu penelitian. Penelitian belum dapat ditarik kesimpulan bagi tujuan penelitiannya, sebab data itu masih merupakan data mentah dan masih diperlukan usaha atau upaya untuk mengolahnya. Proses yang dilakukan adalah dengan memeriksa, meneliti data yang telah diperoleh untuk menjamin apakah data dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan. Setelah data diolah dan dirasa cukup maka selanjutnya disajikan dalam bentuk narasi dan dalam bentuk tabel. Setelah data terkumpul lengkap dan telah diolah dengan menggunakan narasi ataupun tabel maka selanjutnya dianalisis secara kualitatif.

Analisis data kualitatif adalah suatu teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan data data yang telah terkumpul sehingga memperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh tentang keadaan yang sebenarnya melalui tahap tahap konseptualisasi, kategorisasi, relasi dan eksplanasi.

Konseptualisasi adalah upaya menemukan makna dari konsep-konsep atau dalil-dalil yang terkandung dalam ketentuan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis, melalui interpretasi dari kata-kata atau kalimat-kalimat yang tercantum dalam ketentuan hukum tersebut.

Kategorisasi artinya melakukan pengelompokan terhadap konsep-konsep yang sama atau sejenis atau yang berkaitan dengan tanggung jawab sosial perusahaan dalam menjalankan usaha/ bisnisnya. Relasi yaitu upaya untuk menghubungkan antara berbagai kategori-kategori atau

fenomena-fenomena yang ada. Eksplanasi yaitu upaya memberikan penjelasan terhadap hubungan-hubungan antarberbagai kategori berdasarkan perspektif pemikiran teoritis yang dikemukakan oleh para sarjana atau pakar.

