

Pemblokiran Sertifikat Tanah Sebagai Bentuk Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Kasus terhadap Putusan Nomor 1530 K/Pdt.G/2003)

Khaidar Abdan Syakuran¹, Putri Galuh Pitaloka², Rival Mahesa Fauzan Hadi³, Stefie Yuliandra⁴, Davina Syakirah⁵, Ilham Andira⁶, Gavra Fiko Rusdiananto⁷, Brian Maulana Muhammad Syaihputra⁸, Raina Ardelia Haryadi⁹, Irena Sapitri¹⁰, Veronica Sekar Wela Lagut¹¹, Wardani Rizkianti¹²

¹⁻¹²Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta

Abstract

Jual beli merupakan proses pertukaran barang atau harta yang dilakukan berdasarkan perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Namun, pelaksanaan jual beli sering menghadapi kendala akibat pelanggaran kesepakatan, yang berujung pada sengketa, seperti kasus dalam Putusan No. 1530 K/Pdt/2003. Tujuan dibuatnya artikel ini untuk menganalisis penyelesaian sengketa jual beli tanah ketika salah satu pihak tidak memenuhi kesepakatan dan mengkaji dampak bukti akta jual beli terhadap sengketa yang menyebabkan pemblokiran sertifikat tanah. Sehingga dapat memberikan wawasan terkait dengan pentingnya penguatan regulasi dan mekanisme penyelesaian sengketa dalam transaksi jual beli tanah, guna menjaga kepastian hukum dan melindungi hak para pihak yang terlibat.

Abstrak

Buying and selling is a process of exchanging goods or assets based on an agreement, as regulated under Article 1320 of the Indonesian Civil Code (KUHPerdata). However, the implementation of such transactions often faces challenges due to breaches of agreement, leading to disputes, as exemplified in Decision No. 1530 K/Pdt/2003. This article aims to analyze the resolution of land sale and purchase disputes when one party fails to fulfill the agreement and examine the impact of the sale and purchase deed (AJB) as evidence in disputes that result in the blocking of land certificates. The study also seeks to provide insights into the importance of strengthening regulations and dispute resolution mechanisms in land sale and purchase transactions to ensure legal certainty and protect the rights of the parties involved.



<https://doi.org/10.5281/zenodo.14448173>

Article History

Received 20 Nov, 2024

Revised 25 Nov, 2024

Accepted 09 Desember 2024

Available online 13 Dec. 2024

Keywords:

Sertifikat Tanah, Wanprestasi, Jual Beli Tanah

Keywords:

Land Certificate, Default, Land Sale and Purchase

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](#).



PENDAHULUAN

Jual beli merupakan proses tukar menukar barang dengan uang atau proses tukar-menukar harta dengan harta lain berdasarkan pada tata cara dan aturan yang berlaku. Sebagai upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam proses pelaksanaan jual beli tersebut maka dibuatlah suatu perjanjian. Berdasarkan pasal 1313 tertulis bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Maka dapat dikatakan bahwa perjanjian merupakan hubungan hukum yang dibuat oleh suatu pihak dengan pihak lainnya sehingga menimbulkan adanya akibat hukum, berdasarkan atas permintaan, sehingga membentuk suatu kesepakatan yang melahirkan adanya hak dan kewajiban bagi para pihak yang terikat.¹

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah mengatur mengenai syarat-syarat yang diperlukan untuk sahny suatu perjanjian pada pasal 1320 tertulis bahwa "untuk sahny suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,

¹ Holilur Rohman, "Hukum jual beli online" (Duta Media Publishing, 2020).

- c. suatu hal tertentu, dan
- d. suatu sebab yang halal.

Suatu perjanjian tidak dapat dikatakan sah apabila tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang disebutkan pada pasal tersebut.²

Realitanya pelaksanaan Jual beli tidak selalu berjalan sesuai dengan apa yang telah disepakati di dalam perjanjian jual beli. Di dalam pelaksanaannya terdapat faktor-faktor keadaan yang dapat mengakibatkan proses jual beli tersebut tidak berjalan sesuai dengan apa yang diperjanjikan, faktor-faktor tersebut dapat berasal dari perilaku dari pihak yang tidak bertanggung jawab hingga faktor yang berasal dari luar pihak yang terlibat. Perilaku-perilaku pihak yang bertentangan ini kemudian mengakibatkan terjadinya sengketa jual beli yang dapat merugikan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk menganalisis kasus sengketa jual beli, studi kasus terhadap Putusan No. 1530 K/Pdt/2003 untuk mengetahui lebih lanjut Bagaimana penyelesaian sengketa jual beli tanah ketika salah satu pihak tidak memenuhi kesepakatan serta Bagaimana dampak bukti akta jual beli terhadap sengketa jual beli tanah yang menyebabkan pemblokiran sertifikat tanah pada putusan tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyelesaian sengketa jual beli tanah ketika salah satu pihak tidak memenuhi kesepakatan

Sengketa jual beli tanah terjadi ketika salah satu pihak, baik penjual maupun pembeli tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli tanah.³ Pada dasarnya, jual beli tanah adalah proses peralihan tanah dari penjual ke pembeli, yang dilakukan berdasarkan itikad baik dan berdasarkan perjanjian yang sah. Kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban, dimana penjual wajib menyerahkan tanah sesuai kesepakatan dan pembeli wajib membayar harga tanah tersebut, dan selanjutnya pelanggaran terhadap kewajiban tersebut dapat menimbulkan sengketa. Dalam hukum Indonesia, terkait dengan jual beli telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) pada Pasal 1320 yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, dan pada Pasal 1234 yang mengatur tentang wanprestasi.⁴ Wanprestasi dalam jual beli tanah yang terjadi dalam kasus ini adalah jenis wanprestasi yang dimana salah satu pihak tidak mematuhi kesepakatan terkait penyerahan fisik rumah dan tanah, yang dimana bahwa salah satu pihak ada yang tidak mau menyerahkan sesuai dengan kesepakatan yaitu dalam waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak 11 Mei 2001 hingga 11 Agustus 2001. Namun, setelah jatuh tempo pengosongan, salah satu pihak tersebut tetap tidak mengosongkan rumah, dan hal tersebut telah melanggar kesepakatan yang telah dibuat.

Langkah awal yang disarankan dalam menyelesaikan sengketa jual beli tanah adalah melalui musyawarah atau negosiasi damai antara kedua belah pihak.⁵ Musyawarah melibatkan kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli, untuk duduk bersama dan bernegosiasi secara damai guna menemukan solusi yang menguntungkan kedua pihak.⁶ Dalam proses ini, kedua pihak berusaha mencapai kesepakatan yang adil dengan itikad baik. Contohnya, jika penjual tidak menyerahkan sertifikat tanah tepat waktu, pembeli dapat memberikan tambahan waktu dengan kompensasi tertentu, atau jika pembeli terlambat membayar, penjual dapat memberikan perpanjangan waktu dengan syarat yang disepakati. Musyawarah bertujuan menghindari proses hukum yang panjang dan mahal, serta menjaga hubungan baik antara para pihak.

² KUHP (Kitab undang-Undang hukum Perdata)

³ Sakti, S. T. I., dan A. Budhisulistawati, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C di Bawah Tangan," *Jurnal Privat Law* 8, no. 1 (2020): 144–150.

⁴ Kumalasari, D., dan D. W. Ningsih, "Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) KUH Perdata."

⁵ Permana, A. R. (2016). *Jual beli tanah dan bangunan oleh pengembang (developer) yang mengandung cacat kehendak dalam perspektif Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen* (Disertasi doctoral). Universitas Pasundan.

⁶ Triana, N., and S. M. Si. *Alternative Dispute Resolution: Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi dan Konsiliasi*. Kaizen Sarana Edukasi, 2019.

Proses ini bersifat informal dan fleksibel, di mana keputusan yang dihasilkan bergantung pada kesepakatan sukarela dari kedua belah pihak.⁷

Selanjutnya, apabila musyawarah gagal menyelesaikan sengketa, langkah selanjutnya adalah penyelesaian melalui mediasi. Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga yang netral, yang disebut mediator.⁸ Mediator bertindak sebagai fasilitator yang membantu kedua belah pihak mencapai kesepakatan, namun ia tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan hasil sengketa.⁹ Mediasi bersifat sukarela, artinya kedua pihak harus sepakat untuk menggunakan jasa mediator, dan mereka bebas untuk menerima atau menolak hasil yang diusulkan. Mediator akan mendengarkan argumen dari kedua belah pihak, memahami masalah utama, dan mengarahkan mereka menuju solusi yang disepakati.¹⁰ Dalam beberapa kasus, mediasi dapat dilakukan melalui lembaga resmi yang ditunjuk pemerintah atau mediator independen yang disetujui bersama. Keuntungan mediasi adalah prosesnya yang lebih cepat, lebih murah dibandingkan pengadilan, dan hasilnya tetap menjaga kontrol para pihak atas penyelesaian sengketa. Meski hasil mediasi tidak mengikat secara hukum seperti putusan pengadilan, jika kedua pihak mencapai kesepakatan, hasil tersebut dapat dijadikan dasar penyusunan perjanjian baru atau kesepakatan tertulis yang sah.¹¹

Langkah lain yang dapat ditempuh untuk sengketa jual beli tanah selain mediasi adalah arbitrase, jika terdapat klausul arbitrase dalam perjanjian jual beli tanah, itu berarti kedua pihak telah sepakat untuk menyelesaikan potensi sengketa yang melalui arbitrase. Arbitrase merupakan perjanjian perdata yang dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak untuk menyelesaikan sengketa mereka yang diputuskan oleh pihak ketiga yang disebut arbiter yang ditunjuk secara bersama-sama oleh para pihak yang bersengketa dan para pihak menyatakan akan menaati putusan yang diambil oleh arbiter.¹² Proses atau prosedur arbitrase ini dimulai dengan langkah pertama, yaitu permohonan arbitrase, di mana salah satu pihak (pemohon) mengajukan permohonan kepada lembaga arbitrase, seperti Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BAKI). Permohonan tersebut harus mencantumkan posisi identitas para pihak, alasan mengajukan sengketa diselesaikan melalui arbitrase, dasar kontrak, isu yang dipermasalahkan, serta bukti-bukti dan lain sebagainya harus dapat dirangkai dalam suatu cerita. Langkah yang kedua adalah penunjukan arbiter, di mana pemohon memiliki waktu 14 hari setelah pendaftaran untuk menunjuk arbiter. Jika tidak ada yang ditunjuk, arbiter akan ditentukan oleh Ketua BAKI. Selanjutnya, lembaga arbitrase akan mengirimkan salinan permohonan kepada pihak lainnya (termohon), yang diwajibkan memberikan jawaban tertulis dalam waktu 14 hari. Setelah menerima jawaban dari termohon, sidang arbitrase akan dilaksanakan.¹³ Sidang ini dapat berupa hearing atau mendengarkan keterangan dari kedua pihak dan penyampaian bukti-bukti. Terakhir, setelah semua informasi dan bukti disampaikan, arbiter akan mengeluarkan keputusan. Keputusan ini bersifat final dan mengikat bagi kedua belah pihak.

Selain itu, mengajukan gugatan wanprestasi melalui pengadilan negeri adalah langkah yang dapat diambil oleh pihak yang merasa dirugikan akibat tidak dipenuhinya kewajiban dalam perjanjian termasuk perjanjian jual beli tanah ini. Beberapa langkah yang bisa dilakukan adalah mendaftarkan atau mengajukan gugatan ke pengadilan negeri dengan melampirkan bukti-bukti yang mendukung wanprestasi tersebut oleh pihak yang dirugikan atau si penggugat, isi gugatan harus melampirkan identitas para pihak, fakta-fakta yang mendasari gugatan, serta tuntutan yang diinginkan, seperti ganti rugi atau pemulihan hak.

⁷ Putra, R. K., U. Kalsum, R. Gusmarani, and E. Sony. "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Secara Non Litigasi." *Jurnal Kolaboratif Sains* 7, no. 6 (2024): 2200–2206.

⁸ Sugianto, F., F. C. Simeon, and D. P. Wibowo. "Idealisasi Sifat Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi." *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 3, no. 2 (2020): 253–265.

⁹ Nasution, F. D., and F. A. Suranta. "Penyelesaian Sengketa Perdata dengan Mediasi Menurut Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008." *Jurnal Mercatoria* 5, no. 1 (2012): 35–46.

¹⁰ Abbas, D. S. *Mediasi: Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*. Prenada Media, 2017.

¹¹ Winarta, F. H. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional: Edisi Kedua*. Sinar Grafika, 2022.

¹² Pratama, R. S. "Layanan Penyelesaian Sengketa Kontrak Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (LPS LKPP) Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kontrak Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah." *Jurnal Pengadaan Barang dan Jasa* 2, no. 1 (2023): 1–13.

¹³ Nangkoda, R. "Tinjauan Hukum Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan Melalui Arbitrase." *LEX ET SOCIETATIS* 7, no. 12 (2019).

Setelah penggugat mengajukan gugatan, akan ada proses persidangan. Di sini setiap pihak memiliki kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil mereka. Penggugat harus membuktikan bahwa terjadi wanprestasi, sedangkan tergugat dapat membuktikan bahwa tidak terjadi wanprestasi atau memberikan alasan yang sah. Penggugat juga perlu menunjukkan bukti bahwa perjanjian telah dilanggar dan kerugian yang ditimbulkan akibat pelanggaran tersebut, dengan alat bukti yang bisa berupa dokumen, saksi, atau bukti lainnya. Dalam persidangan, kedua belah pihak akan menyampaikan bukti dan argumen mereka di hadapan hakim. Berikutnya setelah proses persidangan, hakim akan mengeluarkan putusan berdasarkan fakta-fakta yang terungkap selama persidangan. Beberapa putusan kemungkinannya termasuk pembatalan perjanjian dimana jika hakim menemukan bahwa perjanjian tidak sah atau telah dilanggar secara jelas, hakim dapat memutuskan agar pihak yang melakukan wanprestasi membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan, serta memutuskan untuk memulihkan hak pihak penggugat sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian.

Konsekuensi bagi pihak yang tidak memenuhi kesepakatan, atau yang disebut wanprestasi, biasanya sudah menjadi kewajiban untuk membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.¹⁴ Ganti rugi ini bisa berupa uang tunai atau pengembalian barang yang telah dibeli. Dalam beberapa situasi, pengadilan dapat memutuskan untuk membatalkan seluruh perjanjian.¹⁵ Contohnya, dalam transaksi jual beli rumah, jika penjual tidak menyerahkan sertifikat rumah setelah pembeli menyelesaikan pembayaran, maka perjanjian jual beli tersebut dapat dibatalkan dan pembeli berhak untuk mendapatkan kembali uangnya. Selain ganti rugi dan pembatalan perjanjian, pengadilan juga dapat memberikan sanksi lain, tergantung pada tingkat kesalahan yang dilakukan. Jika wanprestasi terjadi dengan sengaja, pelaku dapat dikenakan sanksi pidana. Jumlah ganti rugi atau jenis sanksi yang dijatuhkan oleh pengadilan dipengaruhi oleh beberapa faktor. Semakin besar kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan, semakin tinggi pula ganti rugi yang harus dibayarkan oleh pihak yang wanprestasi. Jika wanprestasi dilakukan dengan sengaja, sanksi yang diberikan biasanya lebih berat dibandingkan dengan yang terjadi akibat kelalaian. Selain itu, jika dalam perjanjian jual beli telah disepakati sanksi untuk wanprestasi, hakim akan mempertimbangkan ketentuan tersebut dalam putusannya.

Dengan demikian, transaksi jual beli tanah merupakan salah satu transaksi yang memiliki risiko tinggi terjadinya sengketa, di mana upaya pencegahan sengketa perlu dilakukan sejak tahap awal transaksi. Beberapa upaya yang dapat dilakukan untuk mencegah terjadinya sengketa adalah menyusun perjanjian dengan jelas dan terperinci seperti memperhatikan identitas para pihak, objek jual beli, harga jual, cara pembayaran, jangka waktu penyerahan, kondisi tanah, dan sanksi yang akan dikenakan kepada pihak yang wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya. Berikutnya, sebelum melakukan transaksi, penting untuk melakukan pengecekan terhadap legalitas tanah yang akan dibeli untuk memastikan bahwa tanah tersebut bebas dari sengketa dan memiliki status hukum yang jelas. Dan dengan melibatkan Notaris atau PPAT juga sangat penting dalam proses jual beli tanah, mereka akan membantu menyusun perjanjian dan memastikan bahwa semua dokumen memenuhi syarat hukum dan mereka juga bertugas untuk membuat akta jual beli yang sah dan mengikat secara hukum sehingga memberikan kekuatan hukum lebih pada perjanjian.

Dampak bukti akta jual beli terhadap sengketa jual beli tanah yang menyebabkan pemblokiran sertifikat tanah

Pemblokiran sertifikat akta tanah dapat didefinisikan sebagai langkah administratif yang ditempuh melalui pencatatan dalam buku tanah oleh otoritas Kantor Pertanahan, yang dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang memiliki kepentingan hukum. Prosedur ini bersifat temporer dan

¹⁴ Fazriah, D. "Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi yang Dilakukan Oleh Debitur Pada Saat Pelaksanaan Perjanjian." *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat* 1, no. 02 (2023).

¹⁵ Marpaung, R., S. Suhendro, and Y. Yetti. "Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Pada Perbankan." *Innovative: Journal of Social Science Research* 4, no. 4 (2024): 14175–14185.

dimaksudkan untuk menghentikan sementara segala aktivitas yang berkaitan dengan perubahan data pendaftaran maupun perpindahan hak atas tanah yang bersangkutan.¹⁶

Dalam pandangan administratif pertanahan, mekanisme pemblokiran ini merupakan sistem pengawasan dan penjaminan perlindungan hukum dalam pengelolaan pertanahan nasional. Ketika suatu sertifikat tanah telah dicatatkan pemblokiran, maka segala bentuk transaksi atau peralihan hak, termasuk proses jual beli, penghibahan, pewarisan, atau bentuk pengalihan kepemilikan lainnya akan ditanggguhkan pelaksanaannya.¹⁷ Tindakan administratif memperoleh landasan hukum yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atau BPN, yang bertujuan mengantisipasi kemungkinan terjadinya kerugian atau penyalahgunaan hak atas tanah yang dapat merugikan pemegang kepentingan yang sah. Ketika pemblokiran telah tercatat, hal ini akan memiliki implikasi administratif yang mengikat, di mana Kantor Pertanahan tidak diperkenankan memproses berbagai permohonan terkait bidang tanah tersebut hingga periode pemblokiran selesai atau terdapat pencabutan status blokir dari pihak yang berwenang.

Pemblokiran juga dapat disebabkan oleh permintaan pemblokiran dokumen karena tidak terbayar, utang atau tagihan yang meragukan, dokumen yang dinyatakan hilang atau pembagian harta warisan yang tidak disepakati, dan permasalahan properti lainnya.¹⁸ Kantor pertanahan tidak serta merta mengabulkan permohonan, sebab pada praktiknya keputusan mesti dicoba dengan alasan yang jelas, sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) aturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 2017 mengenai Tata Cara Blokir serta sita, bahwa: "Dalam permohonan pencatatan blokir harus mencantumkan alasan yang jelas dan bersedia dilakukan pemeriksaan atas permohonan dimaksud". Pemblokiran atas sertifikat tanah berdampak hukum pada Hak atas Tanah, begitu juga ditetapkan dalam Pasal 39 ayat (1) PP Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan kalau PPAT dilarang membuat akta peralihan hak atas tanah apabila tidak diperlihatkan akta asli. Selain itu memberikan akibat hukum pada pemegang hak atas tanah tanpa diperlihatkannya sertifikat asli. Hal ini mengindikasikan bahwa pemblokiran secara langsung akan menghambat proses peralihan hak atas tanah karena ketidakmungkinan dilakukannya pembuatan akta oleh PPAT.

Status pemblokiran juga dapat mempengaruhi kredibilitas dan kepastian hukum atas tanah tersebut di mata pihak ketiga. Hal ini dapat menimbulkan keraguan bagi calon pembeli atau pihak yang akan melakukan transaksi terkait tanah tersebut di masa mendatang, bahkan setelah pemblokiran dicabut. Oleh karena itu, pemblokiran sertifikat tanah harus dilakukan dengan dasar hukum yang kuat dan melalui prosedur yang benar untuk menghindari kerugian yang tidak perlu bagi pihak-pihak yang berkepentingan.¹⁹ Suatu permasalahan kompleks dapat timbul ketika terjadi transaksi jual beli tanah yang telah diikat dengan perjanjian di hadapan notaris. Dalam kasus ini, meski pihak penjual telah menerima pembayaran dan pembeli telah menguasai tanah tersebut, situasi berubah ketika ada pencatatan blokir dari Kantor Pertanahan atas permohonan pihak ketiga.²⁰ Kondisi ini menyebabkan pihak pembeli menghentikan proses pembayaran selanjutnya dan tidak melanjutkan ikatan jual beli yang telah disepakati. Permasalahan menjadi semakin rumit ketika pembeli justru mengajukan gugatan terhadap penjual dengan dalih pelanggaran kewajiban kontraktual. Gugatan ini didasarkan pada adanya pencatatan blokir oleh pihak ketiga, meskipun klaim pihak ketiga tersebut belum mendapat kepastian hukum.²¹

¹⁶ Besse Ayu Ashariani, Skripsi: *TINJAUAN HUKUM TERHADAP PEMBLOKIRAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH PADA KANTOR BPN*, (Makassar: 26 September 2022) Hal. 4.

¹⁷ Sekarsari, A., Budhiawan, H. and Akur, N. "Pelaksanaan Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Bantul)." *Jurnal Tunas Agraria* 2, no.2 (2019)

¹⁸ Sihaloho, R. S. and Nurudin, A. "Pelaksanaan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Ditinjau dari Aspek Kepastian Hukum." *NOTARIUS* 12, no.2 (2019)

¹⁹ Gunawan, H., Hutaaruk, A. and Pelor, S. "Analisis Yuridis Penghapusan Catatan Blokir Atas Sertipikat Melalui Penetapan Pengadilan." *Jurnal Delegasi* 3, no.2 (2023):5-6

²⁰ Sekarsari, A., Budhiawan, H. and Akur, N. "Pelaksanaan Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Bantul)." *Jurnal Tunas Agraria* 2, no.2 (2019)

²¹ Eva Hanora Suryati, Skripsi: *Pelaksanaan Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Provinsi Riau)*, (Yogyakarta: 29 Maret 2021) Hal. 10-12.

Pembeli dapat mengklaim bahwa penjual telah melanggar klausul perjanjian yang menyatakan bahwa "tanah tersebut tidak dalam sengketa atau hak orang lain", sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak penjual. Dalam situasi ini, terdapat kesalahpahaman dari pihak Kantor Pertanahan dalam memaknai konsep pemblokiran. Seharusnya, pemblokiran hanya dapat dilakukan berdasarkan sita jaminan yang ditetapkan oleh pengadilan. Tujuan pemblokiran adalah untuk mencegah pemilik tanah melakukan tindakan hukum apapun terhadap tanah tersebut hingga ada putusan pengadilan yang definitif. Putusan tersebut harus secara tegas menentukan kepemilikan sah atas tanah, atau menyatakan bahwa sertifikat hak atas tanah tersebut batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Kesalahan ini mengakibatkan kerugian bagi pihak penjual yang seharusnya dapat melanjutkan proses jual beli tanah tersebut. Hal ini juga menciptakan ketidakpastian hukum dalam transaksi properti dan berpotensi menimbulkan sengketa berkepanjangan antara para pihak yang terlibat.

Dalam hal terjadi sengketa yang menyebabkan pemblokiran sertifikat tanah, akta jual beli dapat menjadi bukti kuat untuk mempertahankan hak kepemilikan pihak pembeli yang sah. Pemblokiran sertifikat tanah biasanya terjadi ketika ada pihak ketiga yang mengklaim kepemilikan atau adanya gugatan dari pihak yang merasa dirugikan dalam proses jual beli tersebut. Dalam situasi ini, akta jual beli berperan penting untuk membuktikan bahwa transaksi telah dilakukan secara sah dan sesuai prosedur hukum yang berlaku.

Eksistensi akta jual beli dalam konteks sengketa yang mengakibatkan pemblokiran sertifikat memiliki dampak hukum yang signifikan, terutama dalam memberikan perlindungan legal kepada pembeli yang memiliki itikad baik. Dokumen ini berfungsi sebagai landasan hukum yang dapat dimanfaatkan untuk mengajukan gugatan atau melakukan perlawanan terhadap pihak-pihak yang mengajukan pemblokiran sertifikat tanah. Akta ini juga berperan sebagai instrumen pembuktian untuk menyanggah klaim kepemilikan yang diajukan oleh pihak lain yang tidak memiliki fundamental hukum yang memadai. Dalam konteks resolusi sengketa di pengadilan, validitas akta jual beli menjadi pertimbangan utama dalam penentuan kepemilikan yang legitimate atas objek tanah yang dipersengketakan. Ketika akta jual beli dapat dibuktikan pembuatannya sesuai dengan ketentuan hukum serta memenuhi persyaratan formil dan materiil, maka posisi hukum pembeli akan semakin kokoh dalam proses pengajuan pencabutan blokir sertifikat. Kehadiran akta jual beli ini juga berkontribusi dalam mengakselerasi penyelesaian sengketa karena mampu memberikan kepastian hukum terkait status kepemilikan tanah. Selanjutnya, akta jual beli memiliki pengaruh substansial dalam proses administrasi pertanahan. Pihak Kantor Pertanahan akan menjadikan akta jual beli sebagai referensi dalam pengambilan keputusan administratif yang berkaitan dengan pemblokiran sertifikat.²² Apabila dapat didemonstrasikan bahwa tindakan pemblokiran tidak memiliki basis hukum yang kuat, maka akta jual beli dapat difungsikan sebagai dasar pengajuan permohonan pencabutan blokir kepada Kantor Pertanahan. Hal ini menunjukkan bahwa akta jual beli memiliki peran vital dalam menjamin kepastian hukum dan melindungi hak-hak pihak yang bertransaksi secara sah.

Ketika Kantor Pertanahan melakukan pemblokiran terhadap hak atas tanah, konsekuensi hukum yang timbul adalah terjadinya pembatasan terhadap segala bentuk peralihan maupun pembebanan hak atas tanah tersebut. Status pemblokiran pada sertifikat mengakibatkan pemegang hak tidak dapat melaksanakan berbagai tindakan hukum terkait propertinya, seperti pengalihan kepemilikan atau pembebanan hak. Pembatasan ini diperkuat dengan adanya ketentuan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang secara tegas melarang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menerbitkan akta dalam dua kondisi. Pertama, ketika sertifikat asli tidak dapat ditunjukkan, dan

²² Sihaloho, R. S. and Nurudin, A. "Pelaksanaan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Ditinjau dari Aspek Kepastian Hukum." *NOTARIUS* 12, no.2 (2019) Hal. 555.

kedua, ketika tanah yang bersangkutan sedang dalam status pemblokiran.²³ Larangan ini bersifat mengikat dan menjadi batasan legal bagi PPAT dalam menjalankan kewenangannya. Pemblokiran tidak hanya mempengaruhi hak pemilik tanah untuk bertransaksi, tetapi juga membatasi ruang gerak PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta tanah. Hal ini menciptakan suatu mekanisme pengamanan ganda yang bertujuan untuk melindungi kepentingan hukum semua pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan.

Berbagai langkah hukum dapat diambil oleh pemilik sertifikat tanah yang menghadapi pemblokiran di Kantor Pertanahan untuk mempertahankan haknya. Tindakan awal yang dapat diimplementasikan adalah mengajukan upaya administratif berupa permohonan pencabutan blokir kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan dokumentasi yang membuktikan legitimasi kepemilikan. Pemilik juga berhak meminta klarifikasi tertulis terkait dasar hukum pemblokiran dan mengajukan sanggahan resmi yang dilengkapi dengan argumentasi hukum yang substansial. Ketika pendekatan administratif tidak memberikan hasil yang diharapkan, pemilik dapat mengambil jalur hukum formal melalui pengajuan gugatan ke PTUN, terutama jika terdapat indikasi ketidaksesuaian prosedur atau lemahnya landasan hukum pemblokiran. Alternatifnya, gugatan perdata dapat diajukan ke Pengadilan Negeri untuk menuntaskan persengketaan dengan pihak pemohon pemblokiran. Dalam prosesnya, pemilik dapat mengajukan permohonan penetapan pengadilan guna mencabut pemblokiran yang tidak berdasar.

Penyelesaian sengketa dapat juga ditempuh melalui mekanisme di luar pengadilan seperti negosiasi, mediasi, atau arbitrase. Metode ini sering kali lebih strategis dalam mencapai resolusi yang menguntungkan semua pihak.²⁴ Proses ini dapat difasilitasi oleh mediator atau arbiter yang berkompeten dan disetujui oleh pihak-pihak yang bersengketa. Langkah antisipatif juga krusial dalam melindungi kepentingan pemilik, mencakup pengarsipan dokumen kepemilikan secara sistematis, verifikasi keabsahan transaksi, dan monitoring berkala status sertifikat. Pencatatan komprehensif atas setiap interaksi dan korespondensi terkait sengketa menjadi instrumental dalam memperkuat posisi hukum pemilik.

Pendampingan profesional dari praktisi hukum yang ahli di bidang pertanahan dapat membantu mengoptimalkan upaya hukum yang ditempuh. Aspek pembuktian menjadi fundamental, meliputi pengumpulan bukti kepemilikan, pernyataan saksi, dan dokumentasi pendukung dari instansi terkait. Sinergi dengan berbagai lembaga seperti Kantor Pertanahan dan PPAT esensial untuk memahami kronologi dan prosedur yang berlaku.²⁵ Pasca penyelesaian sengketa, verifikasi prosedur pencabutan blokir dan perolehan surat keterangan resmi dari Kantor Pertanahan menjadi prioritas. Analisis mendalam terhadap faktor pemicu pemblokiran perlu dilakukan sebagai pembelajaran untuk mencegah kejadian serupa, termasuk pembenahan sistem administrasi pertanahan dan peningkatan literasi hukum pertanahan. Rangkaian upaya hukum ini membutuhkan persistensi mengingat kompleksitas penyelesaian sengketa pertanahan. Namun, dengan pendekatan strategis dan pemahaman komprehensif terhadap mekanisme hukum yang tersedia, pemilik memiliki peluang lebih besar untuk mempertahankan hak atas tanahnya yang terblokir.

SIMPULAN

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah merupakan proses peralihan tanah dari penjual ke pembeli berdasarkan suatu perjanjian yang sah. Perjanjian tersebut akan melahirkan

²³ Aziza, L. A. (2023). *Perlindungan hukum pemegang sertifikat atas tanah terhadap pemblokiran sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat dihubungkan dengan PERMEN Agraria/Kepala BPN RI Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita*. Jurnal MAHUPAS: Mahasiswa Hukum Unpas, 3(1).

²⁴ Rajagukguk, Jayasa Putra, Azmiati Zuliah, and Ayu Trisna Dewi. 2021a. "AKIBAT HUKUM JUAL BELI ATAS TANAH DENGAN SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM AKTA DI BAWAH TANGAN." *Warta Dharmawangsa* 15 (2): 200–208.

²⁵ Sekarsari, Anisa, Haryo Budhiawan, and Akur Nurasa. 2019. "Pelaksanaan Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Dan Bantul)." *Tunas Agraria* 2 (2): 117–35.

perikatan. Masing-masing pihak harus memenuhi kewajibannya. Apabila terdapat salah satu pihak yang tidak memenuhi kewajibannya, maka disebut wanprestasi. Penyelesaian wanprestasi dapat dilakukan secara litigasi (melalui pengajuan gugatan wanprestasi ke Pengadilan) dan non-litigasi (melalui musyawarah, negosiasi, mediasi, dan arbitrase). Dalam hal terjadi peristiwa jual beli tanah kemudian terjadi sengketa, maka dapat menyebabkan pemblokiran sertifikat tanah yang diajukan oleh pihak ketiga. Ketika Kantor Pertanahan melakukan pemblokiran terhadap sertifikat hak atas tanah, konsekuensi hukum yang timbul adalah terjadinya pembatasan terhadap segala bentuk peralihan maupun pembebanan hak atas tanah tersebut. Pembatasan tersebut berpotensi merugikan pembeli. Ketika terjadi pemblokiran tersebut, maka akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris dapat menjadi alat bukti yang kuat dan sah untuk mempertahankan hak-hak pihak pembeli. Pemilik sertifikat tanah yang diblokir dapat melakukan upaya administratif ke Kantor Pertanahan, jika tidak membuahkan hasil maka dapat mengajukan gugatan ke PTUN.

REFERENSI

- Republik Indonesia. (1848). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Kuhperdata)*. Lembaran Negara Republik Indonesia.
- Abbas, D. S. (2017). *Mediasi: Dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, Dan Hukum Nasional*. Prenada Media.
- Rohman, H. (2020). *Hukum Jual Beli Online: Pendekatan Fiqh Muamalah, Kaidah Fiqh, Usul Fiqh, Maqasid Al-Syariah, Hasil Bahsul Masa'il Nu, Dan Fatwa Dsn-Mui*. Duta Media Publishing.
- Triana, N., & Si, S. M. (2019). *Alternative Dispute Resolution: Penyelesaian Sengketa Alternatif Dengan Model Mediasi, Arbitrase, Negosiasi, Dan Konsultasi*. Kaizen Sarana Edukasi.
- Winarta, F. H. (2022). *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia Dan Internasional: Edisi Kedua*. Sinar Grafika.
- Ashariani, B. A. (2022). *Tinjauan Hukum Terhadap Pemblokiran Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Kantor Bpn (Skripsi)*. Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia.
- Aziza, L. A. (2023). *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Terhadap Pemblokiran Sertifikat Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat Dihubungkan Dengan Permen Agraria/Kepala Bpn Ri Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita*. Jurnal Mahupas: Mahasiswa Hukum Unpas, 3(1).
- Fazriah, D. (2023). *Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Pada Saat Pelaksanaan Perjanjian*. *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*, 1(1).
- Gunawan, H., Hutauruk, A., & Pelor, S. (2023). *Analisis Yuridis Penghapusan Catatan Blokir Atas Sertipikat Melalui Penetapan Pengadilan" (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor: 292/Pdt.P/2020/Pn.Jkt.Brt)*. Delegasi.
- Lubis, A. A., & Ilham, M. (2023). *Akibat Hukum Pencatatan Blokir Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang*. *Jurnal Notarius*, 2(2). <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/notarius/article/view/17045>
- Nangkoda, R. (2019). *Tinjauan Hukum Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan Melalui Arbitrase*. *Lex Et Sociatatis*, 7(12). <https://doi.org/10.35796/Les.V7i12.27575>
- Nasution, F. D., & Suranta, F. A. (2017). *Penyelesaian Sengketa Perdata Dengan Mediasi Menurut Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008*. *Doaj (Doaj: Directory Of Open Access Journals)*.
- Marpaung, R., & Yetti. (2024). *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Pada Perbankan*. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(4). <https://doi.org/10.31004/Innovative.V4i4.14623>

- Permana, A. R. (2016). *Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Pengembang (Developer) Yang Mengandung Cacat Kehendak Dalam Perspektif Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen* (Disertasi Doktor). Universitas Pasundan.
- Pratama, R. S. (2023). Layanan Penyelesaian Sengketa Kontrak Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (Lps Lkpp) Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kontrak Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. *Jurnal Pengadaan Barang Dan Jasa*, 2(1), 1–13.
- Putra, R. K., Umami Kulsum, Johari, Gusmarani, R., & Sony, E. (2024). Efektivitas Penyelesaian Sengketa Secara Non Litigasi. *Jurnal Kolaboratif Sains*, 7(6). <https://doi.org/10.56338/Jks.V7i6.5548>
- Sakti, S. T. I., & Budhisulistiyawati, A. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan. *Jurnal Privat Law*, 8(1), 144. <https://doi.org/10.20961/Privat.V8i1.40388>
- Sekarsari, Anisa, Haryo Budhiawan, And Akur Nurasa. 2019. “Pelaksanaan Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Dan Bantul).” *Tunas Agraria* 2 (2): 117–35. <https://doi.org/10.31292/Jta.V2i2.32>.
- Selpiana, M. (N.D.). *Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita*. Universitas Flores Ende 2024.
- Sihaloho, R., Nurudin, A., & Prabandari, A. P. (2020). Pelaksanaan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Aspek Kepastian Hukum. *Notarius*, 12(2), 550–565. <https://doi.org/10.14710/Nts.V12i2.28995>
- Sugianto, F., Simeon, F. C., & Wibowo, D. P. (2020). Idealisasi Sifat Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 3(2), 253–265. <https://doi.org/10.30996/Jhbhc.V3i2.3525>
- Syandri Pratama, R. (2023). Layanan Penyelesaian Sengketa Kontrak Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (Lps Lkpp) Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kontrak Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. *Jurnal Pengadaan Barang/Jasa*, 2(1), 1–13. <https://doi.org/10.55961/Jpbj.V2i1.32>
- Rajagukguk, Jayasa Putra, Azmiati Zuliah, And Ayu Trisna Dewi. 2021a. “Akibat Hukum Jual Beli Atas Tanah Dengan Sertifikat Hak Milik Dalam Akta Di Bawah Tangan.” *Warta Dharmawangsa* 15 (2): 200–208. <https://doi.org/10.46576/Wdw.V15i2.1212>.