BAMETI Customary Law Review
Volume 2 Nomor 2, Desember 2024: h. 72-83
E-ISSN: 2988-778X
doi: 10.47268/bameti.v2i2.15973
Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License

Kedudukan Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik Yang Diblokir Oleh Badan Pertanahan Nasional

Yatno Krisando Teikuar[1]*, Novyta Uktolseja[2], Pieter Radjawane[3]

[1,2,3] Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia.

: yatnoteikuar371@gmail.com

Abstract

Land ownership rights are marked by a certificate issued by the National Land Agency (BPN), which has strong evidentiary power regarding physical and legal data of the land. This certificate is the initial evidence that can be used by the owner to strengthen his claim of ownership rights to the land. However, this certificate can be blocked by the BPN when there are legal problems, such as demands or claims from other parties, which require the delay of the transfer of rights process until there is a legal settlement. This study aims to examine the legal status of land sale and purchase transactions with land title certificates that are blocked by the BPN and to understand the legal consequences of these transactions. The method used in this study is normative juridical with a literature study approach or secondary data to analyze various relevant regulations and literature. The results of the study show that land sale and purchase transactions with land title certificates but blocked by the BPN are not legally valid. This blockage indicates that there is a dispute or unresolved legal problem on the land, so that all forms of transfer of rights cannot be carried out legally until the block is lifted. As a result, this transaction causes a violation of the law for the parties involved, where the seller cannot transfer his ownership rights, and the buyer is at risk of not obtaining legally recognized ownership rights. On the other hand, transactions that are still carried out on blocked land can end in further legal defense, including a lawsuit for breach of contract from the buyer because the transaction is considered invalid.

Keywords: Position; Sale and Purchase of Land; Certificate of Ownership; Blocked.

Abstrak

Hak kepemilikan atas tanah ditandai dengan sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat terkait data fisik dan yuridis tanah. Sertifikat ini menjadi bukti awal yang dapat digunakan oleh pemiliknya untuk memperkuat klaim hak miliknya atas tanah tersebut. Namun, sertifikat ini dapat diblokir oleh BPN ketika terdapat permasalahan hukum, seperti tuntutan atau klaim pihak lain, yang mengharuskan tertundanya proses penyerahan hak hingga adanya penyelesaian hukum yang sah. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kedudukan hukum transaksi jual beli tanah bersertifikat hak milik yang diblokir oleh BPN serta untuk memahami akibat hukum dari transaksi tersebut. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan pendekatan studi kepustakaan atau data sekunder untuk menganalisis berbagai peraturan dan literatur yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah yang bersertifikat hak milik namun diblokir oleh BPN tidak sah secara hukum. Blokir ini penanda menjadi bahwa terdapat perselisihan atau masalah hukum yang belum terselesaikan pada tanah tersebut, sehingga segala bentuk peralihan hak tidak dapat dilakukan secara sah sampai diblokir dicabut. Akibatnya, transaksi ini menimbulkan pelanggaran hukum bagi pihak-pihak yang terlibat, di mana penjual tidak dapat memindahtangankan hak miliknya, dan pembeli berisiko tidak memperoleh hak kepemilikan yang diakui secara hukum. Di sisi lain, transaksi yang tetap dilakukan pada tanah yang diblokir dapat berakhir pada pembelaan hukum lebih lanjut, termasuk gugatan wanprestasi dari pihak pembeli karena transaksi dianggap tidak sah.

Kata Kunci: Kedudukan; Jual Beli Tanah; Berertifikat Hak Milik; Diblokir.

PENDAHULUAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 1 Ayat (3) menegaskan bahwa Indonesia adalah negara hukum, yang berarti semua tindakan

pemerintah dan masyarakat harus berdasarkan hukum untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan. Dalam konteks hak milik, negara harus menyediakan kerangka hukum yang melindungi hak milik pribadi dari pengambilalihan secara sewenang-wenang. Pasal 28H Ayat (4) juga menegaskan bahwa setiap orang berhak memiliki hak milik pribadi, yang tidak boleh diambil alih secara semena-mena. [1]

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 570 menjelaskan bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati dan menggunakan suatu benda dengan penuh kebebasan, selama tidak melanggar undang-undang atau mengganggu hak orang lain. Hak ini memberikan pemilik wewenang penuh untuk mengelola, menggunakan, atau mengalihkan benda tersebut, tetapi tetap harus sesuai dengan hukum yang berlaku.[2]

Hak milik tidak hanya mencakup benda utama, tetapi juga segala sesuatu yang terkait dengan benda tersebut, baik secara alamiah maupun menurut hukum, seperti hasil atau produk dari benda itu. Hak ini dapat diperoleh melalui pewarisan, pembelian, hibah, dan penguasaan barang yang tidak bertuan, sesuai dengan Pasal 574 dan Pasal 584 KUH Perdata. Hak milik bersifat mutlak, memberikan pemilik wewenang penuh untuk menggunakan, menikmati, dan memindahkan benda tersebut, asalkan tidak melanggar hukum dan menghormati hak orang lain. Perlindungan hak milik atas tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. Pasal 19 Ayat (1) UUPA mengharuskan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah, sehingga hak mereka diakui secara sah.[3]

Pasal 20 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa Hak Milik atas tanah adalah hak tertinggi yang bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang. Hak ini tidak memiliki batas waktu dan memberikan wewenang penuh kepada pemilik untuk mempertahankan haknya terhadap siapa pun. Hak milik bersifat absolut, artinya pemilik memiliki kendali penuh atas tanah tersebut selama tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.[4] Pasal 20 Ayat (2) UUPA menyatakan bahwa Hak Milik atas tanah dapat dialihkan kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, warisan, atau bentuk peralihan lainnya. Proses peralihan ini harus dilakukan secara sah sesuai dengan hukum, guna mencegah sengketa dan menjamin kepastian hukum bagi semua pihak.

Implementasi UUPA, Pemerintah Indonesia menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini mengatur pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik tanah. Pendaftaran tanah juga memudahkan pengelolaan aset tanah serta mengurangi risiko sengketa,[5] dengan memperkuat kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak milik pribadi, peraturan ini mencakup berbagai aspek pengelolaan tanah dan bangunan, termasuk hak atas satuan rumah susun. Hal ini menjadi semakin penting seiring dengan meningkatnya urbanisasi dan kebutuhan akan hunian vertikal.

---

[1] Edi Mulyanto, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Adanya Pemblokiran Sertifikat Oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Banjarnegara," *Tesis*, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2021, h. 2.

[2] Hiras Andre Ivansyah Ambarita, "Pengertian Hak Milik atas Tanah Ditinjau dari KUH Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria," *Skripsi*, Universitas Medan Area, Medan, 2009, h. 10.

[3] Sri Hayati, Sri Winasari, dan Oemar Moechthae, *Eksistensi Lembaga Rechtsverwerking di Indonesia*, Airlangga University Press, Surabaya, 2022, h. 45.

[4] Anita D. A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia,* Alumni, Bandung, 2013, h. 3.

[5] Sri Hayati, *Op. Cit.,* h. 30.

BAMETI Customary Law Review, 2 (2) 2024: 72-83
E-ISSN: 2988-778X
Penerbit: Pusat Kajian Pesisir dan Masyarakat Hukum Adat Fakultas Hukum Universitas Pattimura

Kepemilikan tanah di Indonesia ditandai dengan adanya sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat ini menjadi bukti kuat mengenai kepemilikan tanah, mencakup data fisik dan yuridis tanah tersebut. Meskipun sertifikat memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, itu bukanlah bukti mutlak. Bukti lain juga bisa digunakan dalam situasi tertentu.[6] Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA menyatakan bahwa sertifikat tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun, karena Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah negatif dengan kecenderungan positif, negara tidak menjamin kebenaran mutlak data dalam sertifikat. Data dalam sertifikat dianggap sah selama tidak ada pihak lain yang mengajukan gugatan ke pengadilan.[7]

Pihak yang merasa dirugikan dalam sengketa tanah dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Selama proses hukum, pihak yang berkeberatan bisa meminta pemblokiran sertifikat tanah melalui Kantor Pertanahan. Pemblokiran ini bertujuan untuk mencegah perubahan hak atau transaksi terkait tanah hingga ada keputusan tetap dari pengadilan.[8] Pemblokiran tanah adalah langkah pengamanan agar tanah tidak dapat dijual, disewakan, atau diagunkan kepada pihak lain selama sengketa berlangsung. Tujuannya adalah melindungi pihak yang berkeberatan dan mencegah kerugian lebih lanjut. Pemblokiran dilakukan atas permintaan pihak yang memenuhi syarat hukum, dan proses hukum berlanjut hingga ada keputusan final dari pengadilan.[9]

Pemblokiran sertifikat tanah bertujuan menjaga kepastian hukum dan mencegah kerugian lebih lanjut bagi pihak yang berkeberatan. Pencatatan blokir dilakukan berdasarkan permohonan pihak yang berkeberatan dan memenuhi syarat hukum. Proses hukum berlanjut hingga ada keputusan final dari pengadilan. Permohonan pemblokiran harus didasarkan pada alasan yang jelas, sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Blokir dan Sita. Pasal 4 ayat (2) peraturan tersebut menyatakan bahwa alasan jelas dan bukti kuat harus disertakan, serta pemohon harus bersedia diperiksa. Pemblokiran hanya dapat dilakukan jika pemohon memiliki hak atau kepentingan hukum yang sah atas tanah yang bersengketa.[10] Proses pemblokiran tanah harus dilakukan dengan cermat dan transparan, serta memenuhi ketentuan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan untuk memastikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat dalam sengketa tanah. Permasalahan hukum terkait pencatatan blokir oleh Kantor Pertanahan sering terjadi di Indonesia, yang dapat menyebabkan ketidakpastian dan risiko bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Meskipun pencatatan blokir dilakukan dengan tujuan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan kepada pihak yang berkepentingan, hal tersebut juga dapat mengakibatkan kerugian bagi pemegang hak yang sebenarnya, terutama jika mereka telah sepakat dalam transaksi jual beli yang akan dilanjutkan ke proses balik nama kepada pembeli yang beritikad baik.[11]

Kasus pemblokiran sertifikat tanah ini bermula ketika tanah milik Benny Persulesy (pihak pertama) dihibahkan pada 1998 kepada La Jahuri (pihak kedua) berdasarkan surat pelepasan hak yang diketahui pemerintah Desa Halong. Namun, tanpa sepengetahuan

[6] Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2010, h. 112.
[7] Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung, 2012, h. 174.
[8] Wiskito dan Hadi Arnomo, *Pertanahan, Agraria dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta, 2017, h. 200.
[9] Filzah Aziza Ibrahim dan Yusriyadi, "Pemblokiran Buku Tanah yang Dilakukan oleh Pihak Pembeli Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli," *Notarius* 11, No. 1, 2018, h. 52.
[10] Edi Mulyono, *Op, Cit.*, h. 4.
[11] Hendra Kusuma Putra Setyabudi, J. Ronald Mawuntu, Cornelius Tangkere, "Kajian Hukum Terhadap Pemblokiran Pada Buku Tanah Dalam Pendaftaran Tanah," *Lex Et Societatis* 8, No. 3, 2020, h. 17.

BAMETI Customary Law Review, 2 (2) 2024: 72-83
E-ISSN: 2988-778X
Penerbit: Pusat Kajian Pesisir dan Masyarakat Hukum Adat Fakultas Hukum Universitas Pattimura

pihak kedua, anak pihak pertama menjual tanah tersebut pada 2013 kepada Heny Gerits (pihak ketiga), yang kemudian mendaftarkan tanah tersebut dan memperoleh Sertifikat Hak Milik No. 1344 atas namanya. Pada 2017, pihak kedua mencoba mendaftarkan tanah berdasarkan hibahnya, namun mengetahui tanah itu telah bersertifikat atas nama pihak ketiga. Upaya pendekatan kekeluargaan gagal, sehingga pihak kedua mengajukan pengaduan ke kantor pertanahan Kota Ambon, yang kemudian memblokir sertifikat tersebut dan menggelar mediasi. Namun, pihak ketiga tidak hadir, dan seorang pihak lain, Mario Siahaya (pihak keempat), muncul, mengaku sebagai pemilik baru setelah membeli tanah tersebut dari pihak ketiga. Penjualan tanah oleh pihak ketiga kepada pihak keempat tanpa menyelesaikan sengketa mengakibatkan ketidakpastian dan memperpanjang masalah hukum. Hingga kini, sengketa belum terselesaikan, dan sertifikat masih diblokir, meskipun pemblokiran seharusnya hanya berlaku selama 30 hari menurut Permen ATR/KBPN Blokir dan Sita, kecuali ada keputusan pengadilan untuk memperpanjang blokir tersebut.[12]

Kasus ini dianggap sebagai pelanggaran hukum karena statusnya belum diselesaikan secara hukum formal, merugikan pihak yang terkena dampaknya. Penyelesaian sengketa tanah harus melalui proses hukum yang sah, seperti gugatan ke pengadilan, agar semua bukti dan argumen dapat ditinjau secara resmi. Keputusan pengadilan akan memberikan kepastian hukum. Selain itu, jika ada indikasi pelanggaran hukum, seperti penjualan tanah tanpa penyelesaian sengketa atau pemblokiran yang melebihi batas waktu, pihak yang dirugikan perlu melaporkannya kepada otoritas yang berwenang. Penulisan ini membahas tentang kedudukan hukum transaksi jual beli tanah bersertifikat hak milik yang diblokir oleh Badan Pertanahan Nasional dan Akibat hukum transaksi jual beli tanah bersertifikat hak milik yang diblokir oleh Badan Pertahanan Nasional.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, juga dikenal sebagai penelitian hukum doktrinal. Penelitian ini berfokus pada studi dokumen atau peraturan tertulis.[13] Jenis penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis normatif, yang berarti data dari studi pustaka akan dianalisis secara terstruktur untuk menarik kesimpulan dan memberikan saran.[14] Sumber hukum dalam penelitian tentang kedudukan hukum transaksi jual beli sertifikat hak milik yang diblokir oleh Badan Pertanahan Nasional dibagi menjadi tiga kategori Hukum Primer diantaranya sumber hukum dengan kekuatan tertinggi, termasuk UUD 1945, KUH Perdata, UU Agraria, serta peraturan pemerintah dan peraturan menteri terkait pendaftaran tanah dan tata cara blokir serta sita sertifikat. Hukum Sekunder diantaranya interpretasi atau penjelasan hukum primer, seperti putusan pengadilan, panduan dari Badan Pertanahan Nasional, dan literatur hukum terkait agraria. Hukum Tersier diantaranya ringkasan atau analisis dari hukum sekunder, termasuk kamus hukum dan catatan ahli hukum. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, dan analisis kualitatif digunakan untuk mengevaluasi hubungan antara data dan konsep hukum yang relevan, sehingga menghasilkan kesimpulan yang mendalam. Mengetahui dan menjelaskan kedudukan hukum transaksi jual beli tanah bersertifikat hak milik yang diblokir oleh Badan Pertanahan

[12] Lubis, Andri Anata, dan Muhammad Ilham, "Akibat Hukum Pencatatan Blokir Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang," *Jurnal Notarius* 2, no. 2, 2023, h. 11.
[13] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, h. 35.
[14] Ronny Hanitidjo, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1980, h. 12.

BAMETI Customary Law Review, 2 (2) 2024: 72-83
E-ISSN: 2988-778X
Penerbit: Pusat Kajian Pesisir dan Masyarakat Hukum Adat Fakultas Hukum Universitas Pattimura

Nasional, untuk mengetahui dan menjelaskan akibat hukum transaksi jual beli tanah bersertifikat hak milik yang diblokir oleh Badan Pertahanan Nasional, dan sebagai salah satu persyaratan dalam penyelesaian studi pada Fakultas Hukum Universitas Pattimura Ambon.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hak Milik Atas Tanah

Hak Milik Atas Tanah di Indonesia, berdasarkan UUPA No. 5 Tahun 1960, adalah hak terkuat dan turun-temurun yang dimiliki individu atas tanah, dengan fungsi sosial. Cara memperoleh hak milik meliputi: 1. Terjadi Karena Hukum Adat, Hukum adat di Indonesia diakui sebagai sumber hukum untuk kepemilikan tanah, yaitu dengan proses dan syarat yang bervariasi berdasarkan adat setempat. Tahapan umum yang sering dijumpai adalah: Penguasaan secara turun-temurun: Tanah diwariskan dalam komunitas adat dari generasi ke generasi; Pengakuan komunitas adat: Komunitas harus mengakui riwayat kepemilikan tanah untuk mengakui hak milik; Pembuktian penguasaan: Pemilik harus dapat menunjukkan penguasaan tanah secara terus-menerus, 2. Terjadi Karena Penetapan Pemerintah, yaitu Pemerintah dapat menetapkan kepemilikan tanah kepada individu atau badan hukum melalui prosedur resmi, yang meliputi langkah-langkah dan syarat berikut, yaitu Pengajuan permohonan: Pemohon mengajukan permohonan ke kantor pertanahan setempat; Penelitian dan pemeriksaan: Petugas BPN melakukan penelitian untuk memastikan tidak ada sengketa atau masalah hukum; Penerbitan surat keputusan: Jika syarat terpenuhi dan tidak ada keberatan, BPN menerbitkan Surat Keputusan (SK) pemberian hak milik; Pembayaran biaya: Pemohon membayar biaya administrasi yang ditentukan; Penerbitan sertifikat: Setelah semua proses selesai, BPN menerbitkan sertifikat hak milik atas nama pemohon; 3. Terjadi Karena Ketentuan Undang – Undang, yaitu Beberapa undang-undang di Indonesia mengatur cara-cara tertentu untuk memperoleh hak milik atas tanah, di antaranya adalah sebagai berikut, yaitu UUPA: UUPA mengatur ketentuan umum mengenai hak-hak atas tanah, termasuk hak milik. UUPA mengakui hak milik sebagai hak yang turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia; Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri: Peraturan-peraturan ini memberikan panduan lebih rinci mengenai prosedur pengajuan hak milik, termasuk persyaratan administratif dan teknis; sengketa tanah: Dalam beberapa kasus, hak milik dapat diperoleh melalui putusan pengadilan yang menyelesaikan sengketa tanah.

Berikut adalah langkah-langkah untuk mengajukan hak milik atas tanah di Indonesia, yaitu Mengajukan Permohonan: Pemohon mengajukan permohonan ke kantor pertanahan setempat dengan dokumen diantaranya surat permohonan yang ditandatangani, fotokopi identitas diri (KTP dan Kartu Keluarga), bukti penguasaan tanah (akta jual beli, hibah, atau warisan), peta lokasi tanah dan surat pernyataan tidak sengketa; Pengukuran Tanah: Petugas kantor pertanahan melakukan pengukuran dan pemetaan tanah yang dimohonkan; Pengumuman: Hasil pengukuran diumumkan kepada masyarakat untuk memberikan kesempatan bagi pihak lain yang mungkin memiliki klaim; Penerbitan Keputusan: Jika tidak ada keberatan dan semua syarat terpenuhi, BPN menerbitkan Surat Keputusan tentang pemberian hak milik; Penerbitan Sertifikat: Sertifikat hak milik atas tanah diterbitkan dan diserahkan kepada pemohon.

Proses ini membantu individu dan badan hukum untuk memperoleh pengakuan kepemilikan tanah secara sah. Pemberian hak milik dapat dilakukan untuk individu (hak

BAMETI Customary Law Review, 2 (2) 2024: 72-83
E-ISSN: 2988-778X
Penerbit: Pusat Kajian Pesisir dan Masyarakat Hukum Adat Fakultas Hukum Universitas Pattimura

milik perseorangan) maupun badan hukum (hak milik badan hukum). 1) Hak Milik Perseorangan: Hak milik perseorangan adalah hak yang diberikan kepada individu warga negara Indonesia untuk memiliki tanah secara penuh dan turun-temurun. Syarat-Syarat Hak Milik Perseorangan, yaitu a). Pemohon harus warga negara Indonesia, b). Tanah yang dimohonkan tidak dalam sengketa; c). Pemohon harus dapat membuktikan penguasaan atau kepemilikan tanah dengan bukti yang sah. 2) Hak Milik Badan Hukum: Hak milik badan hukum adalah hak yang diberikan kepada badan hukum untuk memiliki tanah. Tidak semua badan hukum dapat memperoleh hak milik atas tanah. Hanya badan hukum tertentu yang diakui oleh undang-undang yang dapat memiliki hak milik atas tanah, seperti badan keagamaan yang diakui oleh pemerintah, badan sosial yang diakui oleh pemerintah, koperasi dan yayasan.

Proses pengajuan hak milik badan hukum adalah sebagai berikut: a. Permohonan: Badan hukum mengajukan permohonan ke kantor BPN setempat. Dokumen yang perlu disertakan meliputi surat permohonan yang ditandatangani oleh pimpinan badan hukum, akta pendirian badan hukum dan perubahan terakhir, bukti penguasaan atau kepemilikan tanah (misalnya akta jual beli, hibah, atau warisan), peta lokasi tanah, surat pernyataan tidak sengketa; b. Pengukuran Tanah: Petugas BPN akan melakukan pengukuran tanah untuk menentukan batas dan luas tanah yang dimohonkan; c. Pengumuman: Hasil pengukuran akan diumumkan selama jangka waktu tertentu untuk memberikan kesempatan kepada pihak lain yang mungkin memiliki klaim atas tanah tersebut untuk menyatakan keberatan; d. Penelitian dan Pemeriksaan: BPN akan melakukan penelitian dan pemeriksaan terhadap tanah yang dimohonkan, termasuk verifikasi dokumen dan pengecekan sejarah kepemilikan tanah; e. Penerbitan Keputusan: Jika semua syarat terpenuhi dan tidak ada keberatan dari pihak lain, BPN akan menerbitkan Surat Keputusan tentang pemberian hak milik atas tanah; f. Pembayaran Biaya: Pemohon harus membayar biaya administrasi yang telah ditentukan; g. Penerbitan Sertifikat: Setelah semua proses selesai, BPN akan menerbitkan sertifikat hak milik atas nama badan hukum pemohon. Syarat-syarat hak milik badan hukum antara lain sebagai berikut badan hukum harus diakui oleh pemerintah, tanah yang dimohonkan tidak dalam sengketa, badan hukum harus dapat membuktikan penguasaan atau kepemilikan tanah dengan bukti yang sah.

B. Prosedur Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Oleh Kantor Pertanahan

Sertifikat tanah diterbitkan untuk memudahkan pemegang hak membuktikan kepemilikannya. Jika ada pihak yang merasa berhak atas tanah tersebut, mereka dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan. Jika pengadilan memutuskan pihak penggugat sebagai pemilik sah dan putusan tersebut memiliki kekuatan hukum tetap, sertifikat dapat dibatalkan di Kantor Pertanahan. Selama proses pengadilan, pihak terkait disarankan untuk meminta pencatatan atau pemblokiran sertifikat dalam buku tanah untuk menghindari sengketa lebih lanjut. Pencatatan ini berlaku untuk sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek gugatan. Pemblokiran sertifikat merupakan tugas Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan dan dilaksanakan oleh Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT.

Ketentuan mengenai pemblokiran dan pencatatan sertifikat diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SPOPP). 1. Persyaratan Pemblokiran meliputi a. Formulir permohonan yang telah diisi dengan alasan pemblokiran dan/atau salinan surat gugatan, ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup; b. Surat kuasa, jika

BAMETI Customary Law Review, 2 (2) 2024: 72-83
E-ISSN: 2988-778X
Penerbit: Pusat Kajian Pesisir dan Masyarakat Hukum Adat Fakultas Hukum Universitas Pattimura

dikuasakan; c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa, jika dikuasakan, yang telah diverifikasi oleh petugas loket; d. Fotokopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah diverifikasi oleh petugas loket, bagi badan hukum; e. Dokumen pendukung pemblokiran seperti permintaan Peradilan dan/atau aparat penegak hukum, perorangan atau badan hukum yang menunjukkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat asli dan/atau bukti kepemilikan lainnya; 2. Biaya sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah tentang jenis dan tarif atas penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia; 3. Formulir Permohonan yang berisi identitas diri, luas, letak, dan penggunaan tanah yang dimohon, dan alasan pemblokiran, dicatat dengan tinta hitam, dibubuhi paraf, dan tanggal; 4. Alur Pemblokiran Sertifikat, yaitu Pemohon mengajukan permohonan di loket pelayanan, di mana dokumen akan diteliti kelengkapannya. Jika lengkap, petugas memberikan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan Surat Perintah Setor (SPS) untuk pembayaran ke Bank. Jika tidak lengkap, dokumen dikembalikan. Setelah membayar, pemohon akan melanjutkan dengan pemeriksaan dan pencatatan pemblokiran oleh Petugas Pelaksana.

Menurut Pasal 126 PMA/KBPN 3 Tahun 1997, pihak berkepentingan dapat meminta pencatatan hak atas tanah yang sedang digugat dengan menyerahkan salinan surat gugatan. Catatan ini akan otomatis hapus dalam 30 hari atau jika permintaan dicabut. Permohonan serupa tanpa bukti sengketa akan ditolak oleh Kantor Pertanahan. Blokir yang diajukan dicatat di Buku Tanah dan hapus dalam 30 hari kecuali disertai putusan sita jaminan. Pencatatan sita dapat dilakukan atas permohonan dari pihak tertentu seperti Kejaksaan atau Kepolisian dan hanya dapat dibatalkan setelah perkara dihentikan atau diputus oleh hakim. Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertugas melaksanakan pemerintahan di bidang pertanahan, termasuk pemblokiran sertifikat hak atas tanah, yang harus memenuhi syarat dalam SPOPP. Pemohon yang Berhak Mengajukan Blokir Sertifikat Tanah. Pemblokiran dapat diajukan oleh perorangan, badan hukum, atau penegak hukum yang memiliki hubungan hukum dengan tanah yang dimohonkan. Pemohon harus mencantumkan alasan yang jelas, dan dapat terdiri dari: pemilik tanah, para pihak dalam perjanjian, ahli waris atau pemilik harta bersama, pembuat perjanjian berdasarkan kuasa dan bank terkait. Syarat Pengajuan Blokir yaitu a). Perorangan/Badan Hukum diantaranya formulir permohonan, fotokopi identitas, fotokopi akta pendirian (jika badan hukum), keterangan mengenai tanah yang dimohonkan, bukti setor penerimaan negara, bukti hubungan hukum dengan tanah dan syarat lain sesuai peraturan b). Penegak Hukum diantaranya formulir permohonan, surat perintah penyidikan, surat permintaan pemblokiran dengan keterangan yang jelas dan syarat lain sesuai peraturan; c. Tata Cara Pencatatan Blokir, yaitu: a. Jika permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan melakukan pencatatan; b. Jika ditolak, pemohon diberi tahu secara tertulis beserta alasan penolakan. c. Pencatatan dapat dilakukan secara manual atau elektronik, dan mencakup keterangan waktu, subyek pemohon, dan alasan pemblokiran. Pencabutan Blokir, yaitu: a. Pencabutan dapat dilakukan atas permohonan dari pemohon atau Kepala Kantor Pertanahan; b. Pencabutan dapat dilakukan jika jangka waktu telah berakhir, pencatatan tidak memenuhi ketentuan, alasan pengajuan tidak benar dan berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap; c. Pencabutan dicatat dalam Buku Tanah beserta alasan pencabutan.

C. Kedudukan Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Yang Di Blokir

BAMETI Customary Law Review, 2 (2) 2024: 72-83
E-ISSN: 2988-778X
Penerbit: Pusat Kajian Pesisir dan Masyarakat Hukum Adat Fakultas Hukum Universitas Pattimura

Sistem hukum agraria Indonesia, transaksi jual beli tanah yang diblokir memiliki kedudukan hukum yang spesifik. Pemblokiran tanah dapat terjadi karena berbagai alasan, termasuk sengketa hukum, masalah administrasi, atau karena adanya kebijakan pemerintah. Berikut ini adalah penjelasan mengenai kedudukan hukum transaksi jual beli tanah yang diblokir. 1. Pengertian Pemblokiran Tanah**.** Pemblokiran tanah adalah tindakan administrasi yang dilakukan oleh BPN untuk menghentikan sementara segala bentuk peralihan hak atas tanah tersebut. Pemblokiran dilakukan untuk mencegah terjadinya transaksi yang berpotensi merugikan pihak-pihak tertentu atau untuk menyelesaikan masalah hukum yang terkait dengan tanah tersebut; 2. Alasan Pemblokiran Tanah**.** Pemblokiran tanah dapat dilakukan atas beberapa alasan, antara lain sebagai berikut. a. Sengketa Hukum: Tanah yang sedang dalam sengketa di pengadilan dapat diblokir untuk mencegah transaksi jual beli selama proses hukum berlangsung; b. Permohonan Pihak Ketiga: Pihak yang merasa memiliki kepentingan atas tanah dapat mengajukan permohonan pemblokiran ke BPN; c. Masalah Administrasi: Ketidaklengkapan atau ketidakjelasan dokumen administrasi tanah dapat menjadi alasan pemblokiran; d. Kebijakan Pemerintah: Pemerintah dapat memblokir tanah untuk keperluan tertentu, seperti penataan ulang wilayah atau proyek pembangunan. 3. Kedudukan Hukum Transaksi Jual Beli Tanah yang Diblokir**.** Transaksi jual beli tanah yang telah diblokir memiliki beberapa konsekuensi hukum, yaitu Tidak Sah Secara Hukum, Tidak Dapat Didaftarkan di BPN dan Potensi Kerugian Finansial. 4. Proses Pencabutan Blokir**.** Untuk melanjutkan transaksi jual beli tanah, blokir harus dicabut terlebih dahulu. Proses pencabutan blokir meliputi beberapa langkah yakni sebagai berikut. a. Pengajuan Permohonan: Pihak yang berkepentingan, seperti pemilik tanah atau pihak yang mengajukan blokir, harus mengajukan permohonan pencabutan blokir ke BPN; b. Verifikasi dan Pemeriksaan: BPN akan melakukan verifikasi dan pemeriksaan terhadap alasan blokir dan kelengkapan dokumen yang diajukan untuk pencabutan; c. Keputusan Pencabutan: Jika semua syarat terpenuhi dan tidak ada lagi alasan untuk mempertahankan blokir, BPN akan mengeluarkan keputusan pencabutan blokir; Pemberitahuan kepada Pihak Terkait: BPN akan memberitahukan keputusan pencabutan blokir kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Jika pemblokiran tanah disebabkan oleh sengketa hukum, maka penyelesaian sengketa harus dilakukan melalui pengadilan atau mekanisme alternatif penyelesaian sengketa lainnya. Setelah sengketa selesai dan ada keputusan hukum yang tetap, pemblokiran dapat dicabut dan transaksi jual beli tanah dapat dilanjutkan. Transaksi jual beli tanah bersertifikat hak milik yang diblokir oleh BPN berada dalam kedudukan hukum yang tidak sah. Ketika Kantor Pertanahan memblokir sertifikat tanah, hal ini biasanya disebabkan oleh adanya sengketa hukum, klaim pihak ketiga, atau masalah administrasi yang belum terselesaikan. Blokir ini mengindikasikan bahwa tanah tersebut sedang dalam pengawasan atau persengketaan, sehingga transaksi jual beli tidak dapat dilanjutkan secara hukum. Dalam keadaan ini, sertifikat tanah yang diblokir tidak dapat diproses untuk pendaftaran balik nama atau perubahan lainnya di kantor pertanahan, mengakibatkan transaksi tersebut batal demi hukum.

D. Uraian Umum Jual Beli Tanah

Jual beli tanah adalah peralihan hak atas tanah yang diatur dalam hukum agraria Indonesia dan harus dilakukan sesuai ketentuan untuk memastikan legalitas transaksi. Proses ini melibatkan perjanjian antara penjual, yang berjanji menyerahkan hak atas tanah,

BAMETI Customary Law Review, 2 (2) 2024: 72-83
E-ISSN: 2988-778X
Penerbit: Pusat Kajian Pesisir dan Masyarakat Hukum Adat Fakultas Hukum Universitas Pattimura

dan pembeli, yang berjanji membayar harga yang disepakati. Transaksi harus dilaksanakan dengan akta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, perjanjian jual beli tidak otomatis memindahkan hak milik; pemindahan hak terjadi melalui tindakan hukum yang disebut "penyerahan" (levering) secara yuridis. Jenis penyerahan ini bervariasi tergantung pada jenis barang yang diserahkan, sesuai dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Ada tiga jenis penyerahan yuridis, yaitu: 1. Penyerahan Barang Bergerak: Penyerahan ini dilakukan melalui penyerahan fisik atau penguasaan atas barangnya; 2. Penyerahan Barang Tidak Bergerak: Penyerahan ini dilakukan melalui pembuatan akta jual beli; 3. Penyerahan Piutang atas Nama: Penyerahan ini dilakukan melalui pembuatan akta yang diberitahukan kepada debitur, yang dikenal dengan akta cessie.

Perjanjian jual beli tanah, hak dan kewajiban penjual dan pembeli harus dinyatakan dengan jelas. Berikut rincian hak dan kewajiban masing-masing pihak:

1. Hak dan Kewajiban Penjual: a. Hak Penjual: 1) Menerima Pembayaran: Berhak menerima pembayaran sesuai harga yang disepakati; 2) Melakukan Verifikasi Pembeli: Berhak memverifikasi identitas dan kemampuan finansial pembeli. b. Kewajiban Penjual: 1) Menyerahkan Sertifikat Tanah: Wajib menyerahkan sertifikat dan dokumen untuk proses balik nama; 2) Menjamin Keabsahan Tanah: Memastikan tanah bebas dari sengketa dan hak tanggungan; 3) Memberikan Informasi yang Benar: Wajib memberikan informasi lengkap mengenai kondisi tanah; 4. Menyelesaikan Pajak: Harus membayar pajak penghasilan dari hasil penjualan.

2. Hak dan Kewajiban Pembeli: a. Hak Pembeli, yaitu 1) Menerima Kepemilikan Tanah: Berhak menerima kepemilikan tanah setelah pembayaran; 2) Menerima Informasi yang Benar: Berhak mendapatkan informasi akurat mengenai tanah, 3) Mengecek Kondisi Tanah: Berhak melakukan pengecekan sebelum transaksi. Kewajiban Pembeli: 1) Melakukan Pembayaran: Wajib membayar sesuai harga dan jadwal yang disepakati; 2) Mengurus Balik Nama: Harus mengurus proses balik nama di BPN 3) Membayar Pajak: Wajib membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan biaya administrasi.

3. Syarat-syarat Jual Beli Tanah: Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli harus memenuhi syarat: a. Syarat Materiil: Penjual diantaranya harus pemilik sah tanah, Suami istri harus hadir atau memberikan persetujuan tertulis dan Penjualan oleh pihak tidak berhak batal demi hukum. Pembeli diantaranya harus memenuhi syarat untuk memiliki hak atas tanah, sesuai dengan hukum yang berlaku dan tanah harus dapat diperdagangkan dan tidak dalam sengketa.

Memenuhi hak dan kewajiban tersebut sangat penting untuk kelancaran dan keabsahan transaksi jual beli tanah. b. Syarat Formil. Setelah semua syarat materiil dipenuhi, proses jual beli harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal-hal yang harus diperhatikan dalam pembuatan akta jual beli meliputi: 1) Pembuatan Akta. Akta jual beli harus ditandatangani oleh penjual dan pembeli atau kuasa sah mereka, serta disaksikan oleh dua saksi yang memenuhi syarat. 2) Penyalinan Akta. Akta asli dibuat dalam dua lembar. Lembar pertama disimpan oleh PPAT dan lembar kedua diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran. Salinan akta dapat diberikan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. 3) Pendaftaran Akta. Selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah akta ditandatangani, PPAT harus menyerahkan akta beserta dokumen terkait ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan, serta memberitahukan secara tertulis kepada para pihak

BAMETI Customary Law Review, 2 (2) 2024: 72-83
E-ISSN: 2988-778X
Penerbit: Pusat Kajian Pesisir dan Masyarakat Hukum Adat Fakultas Hukum Universitas Pattimura

yang terlibat. Dengan memahami dan mematuhi prosedur ini, baik penjual maupun pembeli dapat memastikan bahwa transaksi jual beli tanah mereka sah dan diakui secara hukum.

E. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik Yang Di Blokir Oleh Badan Pertanahan Nasional

Tidak Bisa Melakukan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah. Apabila sertifikat tanah dalam status blokir, pemilik sertifikat tidak bisa melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka 12 PP Pendaftaran Tanah, pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan yang menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan yang terjadi. Pemegang hak wajib mendaftarkan perubahan Kantor Pertanahan. erubahan data pendaftaran tanah terdiri dari dua kategori: perubahan data fisik dan data yuridis. 1. Perubahan Data Fisik. Perubahan data fisik mencakup: a) Pemisahan: Memisahkan sebagian dari bidang tanah; b) Pemecahan: Memecahkan bidang tanah menjadi beberapa bagian; c) Penggabungan: Menggabungkan dua atau lebih bidang tanah. 2. Perubahan Data Yuridis. Perubahan data yuridis meliputi: a) Pembebanan atau Pemindahan Hak: Termasuk jual beli, tukar-menukar, hibah, dan pemindahan hak lainnya; b) Pewarisan: Peralihan hak karena pewarisan; c) Gabungan atau Peleburan: Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi; d) Pembebanan Hak: Meliputi hak tanggungan; e) Hapusnya Hak: Termasuk hapusnya hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun; f) Pembagian Hak Bersama: Perubahan hak yang dimiliki bersama; g) Putusan Pengadilan: Perubahan berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, h) Perubahan Nama: Karena pemegang hak ganti nama; i) Perpanjangan Jangka Waktu Hak: Mengikuti aturan yang berlaku.

Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah. Kegiatan ini mencakup: Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, Pemindahan hak, Pemindahan hak melalui lelang, Peralihan hak karena pewarisan, Peralihan hak akibat penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi, Pembebanan hak dan Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak lainnya. Pendaftaran Perubahan Data mencakup Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah, Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah, pembagian hak bersama, Hapusnya hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun, Peralihan dan hapusnya hak tanggungan, Perubahan berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan dan Perubahan nama. Dengan demikian, perubahan data pendaftaran tanah dilakukan untuk memastikan keakuratan dan legalitas hak atas tanah yang tercatat. Dengan status blokir pada hak atas tanah, sementara waktu pemilik sertifikat tidak dapat melakukan pemeliharaan dan pendaftaran tanah karena BPN tidak dapat melaksanakan tugasnya, sesuai Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang menyatakan bahwa hak atas tanah dengan catatan blokir tidak dapat dilakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Hak Atas Tanah Yang Diblokir Tidak Dapat Dilakukan Peralihan. Akibat hukum dari status blokir pada sertifikat hak atas tanah adalah pemilik tidak dapat melakukan peralihan hak, karena peralihan hak merupakan bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah. Menurut Pasal 37 PP Nomor 10 Tahun 1961, peralihan hak melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, dan perbuatan hukum lainnya harus dilakukan di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Akta PPAT menjadi sumber data bagi pemeliharaan pendaftaran tanah dan harus disusun dengan teliti. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN

BAMETI Customary Law Review, 2 (2) 2024: 72-83
E-ISSN: 2988-778X
Penerbit: Pusat Kajian Pesisir dan Masyarakat Hukum Adat Fakultas Hukum Universitas Pattimura

Nomor 3 Tahun 1997, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat sahnya perbuatan hukum dan mencocokkan data sertifikat dengan daftar di Kantor Pertanahan. Sertifikat, sebagai bukti hak, mencantumkan data yuridis dan fisik bidang tanah. Pihak yang merasa dirugikan dapat menggugat ke pengadilan dan memblokir sertifikat melalui permohonan ke Kantor Pertanahan. Sengketa hukum sering muncul dari pengaduan mengenai status tanah dan kepemilikan. Pemblokiran sertifikat muncul saat PPAT ingin membuat akta peralihan hak, dan jika akta tetap dibuat meskipun sertifikat diblokir, akta tersebut dapat batal demi hukum menurut Pasal 39 ayat (1) huruf f PP Pendaftaran Tanah.

Kepala Kantor Pertanahan dapat menolak pendaftaran peralihan hak atas tanah sesuai Pasal 45 PP Pendaftaran Tanah, jika syarat berikut tidak dipenuhi: 1) Sertifikat atau surat keterangan hak atas tanah tidak sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan; 2) Perbuatan hukum peralihan hak tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang; 3) Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak tidak lengkap; 4) Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan; 5) Tanah menjadi objek sengketa di pengadilan; 6) Perbuatan hukum dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap; 7) Perbuatan hukum peralihan hak dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftarkan.

Selama sertifikat tanah tercatat sebagai blokir, Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak pendaftaran peralihan dan pembebanan hak jika tanah tersebut sedang dalam sengketa di pengadilan (Pasal 45 ayat 1 huruf e). PPAT juga berhak menolak pembuatan akta jika objek perbuatan hukum terkait sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan yuridis (Pasal 39 ayat 1 huruf f). Pemblokiran hak atas tanah menyebabkan penghentian pemeliharaan data pendaftaran dan peralihan hak, sehingga BPN dan PPAT tidak dapat melaksanakan tugasnya sesuai Permen ATR/KBPN Nomor 13 Tahun 2017 dan PP Pendaftaran Tanah yang melarang pembuatan akta tanpa sertifikat asli atau dalam keadaan blokir. Transaksi jual beli tanah dengan sertifikat yang diblokir dapat menyebabkan kerugian finansial, waktu, dan tenaga. Jika transaksi tetap dilakukan meskipun dalam status blokir, dapat timbul sengketa hukum, di mana pembeli dapat menggugat penjual atas dasar wanprestasi jika tidak diinformasikan mengenai status blokir. Oleh karena itu, penting untuk memastikan sertifikat tanah tidak dalam kondisi blokir sebelum melakukan transaksi jual beli agar legalitas terjamin dan menghindari masalah hukum.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah dikemukakan berdasarkan penulisan skripsi ini maka dapat disimpulkan kedudukan hukum transaksi jual beli tanah bersertifikat hak milik yang diblokir oleh Badan Pertanahan Nasional secara hukum tidak sah. Blokir tersebut menandakan adanya sengketa atau masalah hukum yang belum terselesaikan, sehingga sertifikat tanah tidak dapat dialihkan atau diproses lebih lanjut hingga blokir dicabut. Hal ini menunjukkan bahwa dalam kondisi blokir, transaksi tanah tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sah dan batal demi hukum. Akibat hukum dari transaksi jual beli tanah yang diblokir adalah timbulnya ketidakpastian bagi para pihak yang terlibat. Penjual tidak bisa secara legal memindahkan hak atas tanah kepada pembeli, sedangkan pembeli berisiko tidak mendapatkan hak kepemilikan yang sah. Selain itu, transaksi yang dilakukan meskipun status tanah masih diblokir berpotensi menimbulkan sengketa hukum, termasuk gugatan wanprestasi dari pembeli karena transaksi tersebut dianggap tidak sah secara hukum.

BAMETI Customary Law Review, 2 (2) 2024: 72-83
E-ISSN: 2988-778X
Penerbit: Pusat Kajian Pesisir dan Masyarakat Hukum Adat Fakultas Hukum Universitas Pattimura

REFERENSI

Andri Anata Lubis, dan Muhammad Ilham, "Akibat Hukum Pencatatan Blokir Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang," *Jurnal Notarius* 2, no. 2, 2023.

Anita D. A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia,* Alumni, Bandung, 2013.

Edi Mulyanto, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Adanya Pemblokiran Sertifikat Oleh Kantor Pertahanan Kabupaten Banjarnegara," *Tesis*, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2021.

Filzah Aziza Ibrahim dan Yusriyadi, "Pemblokiran Buku Tanah yang Dilakukan oleh Pihak Pembeli Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli," *Notarius* 11, No. 1, 2018.

Hendra Kusuma Putra Setyabudi, J. Ronald Mawuntu, Cornelius Tangkere, "Kajian Hukum Terhadap Pemblokiran Pada Buku Tanah Dalam Pendaftaran Tanah," *Lex Et Societatis* 8, No. 3, 2020.

Hiras Andre Ivansyah Ambarita, "Pengertian Hak Milik atas Tanah Ditinjau dari KUH Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria," *Skripsi*, Universitas Medan Area, Medan, 2009.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011.

Ronny Hanitidjo, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1980.

Sri Hayati, Sri Winasari, dan Oemar Moechthae, *Eksistensi Lembaga Rechtsverwerking di Indonesia*, Airlangga University Press, Surabaya, 2022.

Wiskito dan Hadi Arnomo, *Pertanahan, Agraria dan Tata Ruang*, Kencana, Jakarta, 2017.

Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2012.