

DOI. <https://doi.org/10.22437/ppyhsz87>***Blocking Records on Freehold Title after Land Parcel Subdivision:
Legal Issues of Legality and Legal Certainty*****Pencatatan Blokir Hak Milik Pasca Pemecahan Bidang Tanah:
Problematika Legalitas dan Kepastian Hukum****Jhon Piter Marpaung,¹ Khalimi²**^{1,2} Faculty of Law, Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta, Indonesia**Corresponding Author:** jhonpitermarpaung1@gmail.com**Abstract**

Blocking records constitute temporary administrative measures intended to preserve the legal status quo and protect legally relevant interests in registered land. A legal problem arises when a blocking record continues to be maintained after the land parcel has been subdivided and the legal basis for the restriction no longer remains effective. This issue is identified in the blocking record of Freehold Title No. 027/Srengseng Sawah, particularly after part of the original parcel was subdivided into Freehold Title No. 5135/Srengseng Sawah, for which the blocking record was subsequently revoked. This study examines the legality of maintaining a blocking record following land parcel subdivision and the legal protection available to affected right holders. The research employs normative legal methods using statutory and case approaches, supported by primary and secondary legal materials and prescriptive legal analysis. The findings demonstrate that the continued maintenance of a blocking record must be supported by the conformity of the land object, legal subject, legal relationship, legal authority, and applicable period. Under Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 13 of 2017, a blocking record requested by an individual or legal entity is valid for 30 calendar days and may only be extended pursuant to a court order. Upon expiration without lawful extension, the blocking record must be removed and the relevant land-registration data updated. This study proposes block legal-status control as a legal-administrative mechanism integrating verification of the land object, legal basis, validity period, extension, and removal to prevent legally expired restrictions from continuing to impede land administration services.

Keywords: *Land Blocking, Administrative Action, Legality, Legal Certainty, Legal Protection.*

Abstrak

encatatan blokir merupakan tindakan administratif yang bersifat sementara untuk mempertahankan status quo dan memberikan perlindungan terhadap kepentingan hukum atas suatu bidang tanah. Persoalan hukum timbul ketika catatan blokir tetap

This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

dipertahankan setelah objek tanah mengalami pemecahan dan dasar hukum pembatasannya tidak lagi memiliki daya berlaku. Kondisi tersebut ditemukan dalam pencatatan blokir terhadap Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah, khususnya setelah sebagian objek mengalami pemecahan menjadi Hak Milik Nomor 5135/Srengseng Sawah yang kemudian memperoleh pencabutan blokir. Penelitian ini bertujuan menganalisis legalitas keberlanjutan pencatatan blokir setelah pemecahan bidang tanah serta menentukan bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak yang dirugikan. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus serta analisis preskriptif terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keberlanjutan pencatatan blokir harus didasarkan pada kesesuaian antara objek, subjek, hubungan hukum, dasar kewenangan, dan jangka waktu keberlakuannya. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017, blokir yang diajukan oleh perorangan atau badan hukum berlaku selama 30 hari kalender dan hanya dapat diperpanjang berdasarkan penetapan atau putusan pengadilan. Apabila jangka waktu berakhir tanpa perpanjangan, catatan blokir harus dihapus dan data pertanahan dimutakhirkan. Penelitian ini menawarkan block legal-status control sebagai mekanisme pengendalian legalitas blokir melalui verifikasi objek, dasar hukum, jangka waktu, perpanjangan, dan penghapusan untuk mencegah pembatasan pelayanan pertanahan tanpa dasar hukum yang masih berlaku.

Kata Kunci: Blokir Tanah, Tindakan Administratif, Legalitas, Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum.

A. Pendahuluan

Indonesia merupakan negara hukum yang demokratis, sehingga penyelenggaraan pemerintahan harus berlandaskan hukum dan tidak boleh didasarkan semata-mata pada kekuasaan. Dalam kerangka tersebut, setiap tindakan pemerintahan harus dilaksanakan berdasarkan kewenangan yang sah dan tunduk pada prinsip-prinsip hukum administrasi pemerintahan.¹ Prinsip tersebut memiliki arti penting dalam administrasi pertanahan karena pengelolaan hak atas tanah tidak hanya berkaitan dengan kepentingan keperdataan pemegang hak, tetapi juga melibatkan kewenangan publik negara dalam pendaftaran, pemeliharaan, dan pengadministrasian data pertanahan.

Salah satu bentuk tindakan administratif tersebut adalah pencatatan blokir yang membatasi sementara perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah, sehingga

¹ Kartika Widya Utama, "Eksistensi Good Governance Principle Sebagai Pedoman Kebijakan Administrasi Negara Pasca Undang-Undang Administrasi Pemerintahan," *Jurnal Hukum Progresif* 12, no. 1 (April 30, 2024): 22-31, <https://doi.org/10.14710/jhp.12.1.22-31>.

pelaksanaannya harus memenuhi persyaratan, prosedur, dan jangka waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.² Pencatatan blokir tidak dapat dipertahankan tanpa dasar hukum yang sah karena berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan pemegang hak atas tanah. Kepastian hukum dalam administrasi pertanahan diwujudkan melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah yang menjamin kejelasan mengenai subjek, objek, dan status hukum hak atas tanah.³

Kerangka tersebut berakar pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan diperkuat melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah sebagai landasan penyelenggaraan administrasi pertanahan yang lebih tertib dan memberikan kepastian hukum. Dalam pelaksanaannya, pendaftaran tanah tidak hanya berkaitan dengan penerbitan sertifikat, tetapi juga meliputi pemeliharaan dan pemutakhiran data fisik serta data yuridis agar informasi dalam Buku Tanah, Surat Ukur, sertifikat, dan basis data pertanahan tetap sesuai dengan keadaan hukum dan fisik yang sebenarnya.⁴

Kebutuhan terhadap konsistensi dan kemutakhiran data tersebut semakin penting dalam perkembangan administrasi pertanahan berbasis elektronik, karena integrasi data tekstual dan spasial menjadi prasyarat bagi terselenggaranya pelayanan pertanahan yang akurat, efektif, dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.⁵ Dalam praktik administrasi pertanahan, pencatatan blokir merupakan instrumen hukum administratif yang berfungsi mempertahankan keadaan *status quo* terhadap suatu hak atas tanah untuk mencegah dilakukannya perbuatan hukum atau perubahan

² Redy Sihalohe, Agus Nurudin, and Adya Paramita Prabandari, "Pelaksanaan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Aspek Kepastian Hukum," *Notarius* 12, no. 2 (2019): 550–65, <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/nts.v12i2.28995>.

³ Andi Batari Anindhita, Farida Patittingi, and Chalis Al Rossi, "Perbandingan Sistem Publikasi Positif Dan Negatif Pendaftaran Tanah: Perspektif Kepastian Hukum," *Amanna Gapp* 29, no. 2 (2021), <https://journal.unhas.ac.id/index.php/agjl/article/view/19679>.

⁴ Salindri Riana Dewi et al., "Optimalisasi Migrasi Dan Pembaharuan Data Pertanahan Dalam Komputerisasi Pertanahan Di Kabupaten Banyuwasin," *Tunas Agraria* 5, no. 3 (September 18, 2022): 2011–22, <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.184>.

⁵ Ni Luh Made Mahendrawati, Nengah Renaya, and Made Dilla Nitya Nirmala, "Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Pasca Diterbitkannya Peraturan Menteri Atr/Bpn Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik," *Kertha Semaya* 11, no. 8 (2023): 1951–63, <https://doi.org/https://doi.org/10.24843/KS.2022.v11.i08.p17>.

data pendaftaran tanah selama terdapat perbuatan hukum, peristiwa hukum, sengketa, atau konflik pertanahan yang berkaitan dengan objek tersebut.

Ketentuan mengenai mekanisme tersebut diatur secara khusus dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, yang menempatkan pencatatan blokir sebagai bagian dari tertib administrasi pertanahan sekaligus instrumen perlindungan hukum terhadap kepentingan pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah. Ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) peraturan tersebut menentukan bahwa pencatatan blokir dapat dilakukan terhadap hak atas tanah karena adanya perbuatan hukum, peristiwa hukum, sengketa, atau konflik pertanahan dan diajukan dalam rangka memberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohonkan blokir.⁶

Konsekuensi administratif dari pencatatan tersebut cukup signifikan karena berdasarkan Pasal 3 ayat (3), hak atas tanah yang Buku Tanahnya memuat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah selama catatan blokir tersebut masih berlaku.⁷ Pencatatan blokir pada hakikatnya bukan merupakan penetapan mengenai siapa pemegang hak yang sah, melainkan tindakan administratif yang bersifat sementara untuk mempertahankan keadaan hukum dan mencegah terjadinya perubahan data pertanahan sampai terdapat dasar hukum yang memungkinkan dilakukannya kembali pemeliharaan data pendaftaran tanah.⁸

Mengingat pencatatan blokir menimbulkan konsekuensi berupa pembatasan terhadap kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, kewenangan tersebut tidak dapat dilaksanakan secara bebas tanpa memperhatikan dasar hukum, kedudukan pemohon, serta persyaratan administratif yang telah ditentukan. Perorangan atau badan hukum yang mengajukan permohonan wajib memiliki hubungan hukum

⁶ I Gede Kesuma Sadhana and Putu Edgar Tanaya, "Pelaksanaan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Didalam Penyelesaian Sengketa Agraria Pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar," *Kertha Semaya* 12, no. 9 (2024): 2169–81, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/110191>.

⁷ Nonih Kurniasih, Yuherman Yuherman, and Mohamad Ismed, "Perlindungan Hukum Kepada Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Hal Dilakukannya Pencatatan Blokir Dan Sita Pada Sertipikat Hak Atas Tanah," *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, no. 9 (September 5, 2023): 3566–75, <https://doi.org/10.55681/sentri.v2i9.1501>.

⁸ Yatno Krisando Teikuar, Novyta Uktolseja, and Pieter Radjawane, "Kedudukan Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik Yang Diblokir Oleh Badan Pertanahan Nasional," *BAMETI Customary Law Review* 2, no. 2 (November 29, 2024): 72–83, <https://doi.org/10.47268/bameti.v2i2.15973>.

dengan tanah yang dimohonkan blokir, disertai alasan yang jelas dan dokumen pendukung yang membuktikan adanya kepentingan hukum terhadap objek tersebut. Permohonan yang telah memenuhi persyaratan selanjutnya dilakukan pengkajian sebelum Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk melakukan pencatatan blokir.⁹

Rangkaian persyaratan tersebut menunjukkan bahwa pencatatan blokir merupakan tindakan administratif yang bersifat selektif, preventif, dan sementara, sehingga tidak dapat dijadikan instrumen untuk mempertahankan pembatasan terhadap hak atas tanah tanpa batas waktu. Secara normatif, karakter sementara tersebut semakin ditegaskan melalui pengaturan jangka waktu blokir oleh perorangan atau badan hukum, yaitu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal pencatatan dan hanya dapat diperpanjang berdasarkan penetapan atau putusan pengadilan.¹⁰

Berakhirnya jangka waktu blokir tanpa adanya dasar hukum untuk memperpanjangnya semestinya diikuti dengan penghapusan catatan blokir sehingga pemeliharaan data pendaftaran tanah dapat kembali dilaksanakan. Persoalan kepastian hukum dapat muncul ketika praktik administrasi pertanahan tidak konsisten menerapkan ketentuan tersebut,¹¹ termasuk ketika catatan blokir yang telah berakhir tidak segera dihapus atau sistem administrasi pertanahan belum mampu memperbarui status blokir secara akurat dan konsisten.

Persoalan ketidaksesuaian dan keberlanjutan pencatatan blokir tersebut dapat dilihat dalam kasus Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah. Berdasarkan hasil penelitian, Kantor Pertanahan Jakarta Selatan sebelumnya melakukan pencatatan blokir berdasarkan Surat Nomor S-320/NCA-AMC/BPPN/0201. Dalam perkembangan administrasi pertanahan selanjutnya, bidang tanah yang semula tercatat dalam Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah mengalami pemecahan, dengan salah satu hasil pemecahannya berupa Hak Milik Nomor 5135/Srengseng Sawah. Terhadap Hak Milik

⁹ Hendra Kusuma Putra Setiyabudi, "Kajian Hukum Terhadap Pemblokiran Pada Buku Tanah Dalam Pendaftaran Tanah," *LEX ET SOCIETATIS* 8, no. 3 (July 22, 2020), <https://doi.org/10.35796/les.v8i3.29497>.

¹⁰ Sadhana and Tanaya, "Pelaksanaan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Didalam Penyelesaian Sengketa Agraria Pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar."

¹¹ Lisna Aprilia Aziza, "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," *Triwangsa Hukum* 3, no. 1 (2023), <https://www.journal.unpas.ac.id/index.php/triwangsa/article/view/12879>.

Nomor 5135/Srengseng Sawah kemudian dilakukan pencabutan blokir berdasarkan Surat Penetapan Pemenangan dari Badan Pertanahan Nasional tanggal 21 Agustus 2003 Nomor Referensi Prog.0603/PRA.P4.1/BPPN/2003.

Pencabutan tersebut tidak diikuti dengan pembaruan data secara menyeluruh terhadap sisa bidang tanah yang masih tercatat sebagai Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah, sehingga catatan blokir tetap melekat dalam administrasi pertanahan. Kondisi tersebut menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara keadaan hukum objek tanah dengan data administrasi pertanahan yang masih tercatat pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan dan pada akhirnya menimbulkan kerugian bagi pemegang hak. Persoalan tersebut tidak semata-mata berkaitan dengan keberadaan catatan blokir, tetapi juga menyangkut ketepatan objek dan pemutakhiran data pertanahan setelah terjadi pemecahan hak.

Keberadaan catatan blokir pada sisa Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah tetap dipertahankan meskipun objek yang sebelumnya berkaitan dengan pencatatan tersebut telah mengalami pemecahan dan terhadap Hak Milik Nomor 5135/Srengseng Sawah telah dilakukan pencabutan blokir. Akibatnya, ketidaksesuaian data tersebut berdampak pada kepentingan pemilik Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah dan menimbulkan hambatan dalam proses administrasi pertanahan yang berkaitan dengan hak tersebut. Secara yuridis, permasalahan pencatatan blokir terhadap Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah memperlihatkan dua persoalan hukum yang saling berkaitan, yaitu persoalan mengenai ketepatan objek dan keterkaitan yuridis antara catatan blokir dengan bidang tanah setelah terjadi pemecahan hak, serta persoalan mengenai keberlakuan catatan blokir setelah berakhirnya jangka waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Kedua persoalan tersebut harus ditempatkan secara proporsional dengan membedakan antara tindakan administrasi pertanahan dan sengketa mengenai kepemilikan hak. Pencatatan blokir pada hakikatnya merupakan tindakan administratif yang memberikan pembatasan sementara terhadap kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, sedangkan penentuan mengenai subjek yang secara sah memiliki hak atas tanah merupakan persoalan hukum keperdataan apabila terdapat perselisihan mengenai kepemilikan.

Pembedaan tersebut penting karena kewenangan pejabat pertanahan dalam pencatatan blokir pada dasarnya merupakan kewenangan administratif yang harus dilaksanakan berdasarkan dasar hukum, prosedur, dan tujuan pemberian kewenangan. Dalam penyelenggaraan pelayanan publik, kepastian prosedur dan kepatuhan terhadap ketentuan hukum merupakan unsur penting agar tindakan administrasi pemerintahan dapat memberikan pelayanan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat.¹² Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 memberikan batas yang tegas terhadap keberadaan catatan blokir.

Pasal 13 ayat (1) menentukan bahwa pencatatan blokir oleh perorangan atau badan hukum berlaku selama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal pencatatan, sedangkan Pasal 13 ayat (2) memungkinkan perpanjangan berdasarkan perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan. Selanjutnya, Pasal 15 ayat (1) menentukan bahwa catatan blokir dihapus apabila jangka waktunya berakhir dan tidak diperpanjang, pihak yang memohon pencatatan mencabut permohonannya, Kepala Kantor Pertanahan melakukan penghapusan, atau terdapat perintah pengadilan. Penghapusan tersebut selanjutnya dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk pada Buku Tanah dan Surat Ukur, baik secara manual maupun elektronik.

Keberadaan catatan blokir dalam arsip atau sistem administrasi pertanahan tidak dapat dijadikan dasar untuk mempertahankan pembatasan pelayanan apabila jangka waktu dan dasar hukum pencatatan tersebut telah berakhir. Penelitian mengenai pelaksanaan blokir sertifikat menunjukkan bahwa penerapan ketentuan mengenai jangka waktu blokir merupakan bagian penting dalam mewujudkan kepastian hukum, karena blokir yang tidak dikelola sesuai dengan batas waktu dan prosedur yang ditentukan dapat menimbulkan hambatan terhadap pemegang hak. Dalam perspektif hukum administrasi negara, keberlanjutan catatan blokir setelah berakhirnya dasar dan jangka waktu hukumnya harus dinilai berdasarkan asas legalitas, asas kepastian

¹² Endang Putri Ayu and Eko Nuriyatman, "Konsep Pelayanan Publik Pada Masa Adaptasi Kebiasaan Baru (New Normal) Pandemi Covid-19 Ditinjau Dari Perspektif Regulasi," *Mendapo Journal Of Administration Lawf Administration Law* 2, no. 3 (2021), <https://doi.org/https://doi.org/10.22437/mendapo.v2i3.11358>.

hukum, asas kecermatan, asas keterbukaan, larangan penyalahgunaan kewenangan, dan kewajiban memberikan pelayanan yang baik.

Apabila catatan blokir tetap dipertahankan pada Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah setelah terjadi pemecahan hak dan terhadap Hak Milik Nomor 5135/Srengseng Sawah telah dilakukan pencabutan blokir, keadaan tersebut tidak lagi dapat dipandang semata-mata sebagai persoalan teknis pengelolaan arsip atau sistem informasi pertanahan, tetapi berpotensi menjadi persoalan legalitas tindakan pemerintahan karena menimbulkan pembatasan pelayanan terhadap pemegang hak tanpa dasar hukum yang masih berlaku. Dalam penyelenggaraan administrasi pemerintahan, tindakan pejabat harus dilaksanakan berdasarkan kewenangan yang sah serta memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik agar tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat.¹³

Kualitas pelayanan publik tidak hanya ditentukan oleh tersedianya aturan, tetapi juga oleh konsistensi pelaksanaan prosedur, pengawasan terhadap aparatur, dan kemampuan administrasi pemerintahan memberikan pelayanan secara akuntabel kepada masyarakat.¹⁴ Berdasarkan konstruksi tersebut, perlindungan hukum bagi pemegang hak atau ahli waris yang dirugikan tidak hanya diwujudkan melalui upaya represif berupa keberatan atau gugatan kepada lembaga peradilan, tetapi juga melalui perlindungan preventif berupa kewajiban Kantor Pertanahan untuk melakukan verifikasi, pemutakhiran, dan penghapusan catatan blokir yang sudah tidak mempunyai dasar hukum.

Penyelenggaraan administrasi pemerintahan yang terbuka juga diperlukan agar masyarakat memperoleh informasi yang memadai mengenai proses dan status administrasi yang berkaitan dengan haknya.¹⁵ Artikel ini diarahkan untuk menganalisis kedudukan dan implikasi hukum pencatatan blokir terhadap Hak Milik

¹³ M. Aunul Hakim and Sheila Kusuma Wardani Amnesti, "Problematisasi Penanganan Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) Pada Peradilan Tata Usaha Negara," *De Jure: Jurnal Hukum Dan Syar'iah* 14, no. 1 (June 29, 2022): 125–39, <https://doi.org/10.18860/j-fsh.v14i1.15833>.

¹⁴ Ersya Yuhana, Arrie Budhiartie, and Eko Nuriyatman, "Kualitas Pelayanan Pembuatan Surat Izin Mengemudi Dalam Penyelenggaraan Pelayanan Publik Di Kota Jambi," *Mendapo: Journal of Administrative Law* 3, no. 1 (2023), <https://doi.org/https://doi.org/10.22437/mendapo.v3i1.11379>.

¹⁵ Eko Nuriyatman et al., "Peran Keterbukaan Informasi Publik Dalam Administrasi Pemerintahan Desa," *Jurnal Pengabdian Pendidikan Masyarakat (JPPM)* 5, no. 2 (October 2, 2024): 298–303, <https://doi.org/10.52060/JPPM.V5I2.2368>.

Nomor 027/Srengseng Sawah setelah terjadi pemecahan hak dan berakhirnya dasar pencatatan, sekaligus merumuskan bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atau ahli waris yang mengalami kerugian akibat tetap tercantumnya catatan blokir dalam administrasi pertanahan.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berorientasi pada penemuan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, dan doktrin hukum untuk menjawab isu hukum yang dihadapi, sehingga karakter analisisnya bersifat preskriptif dalam memberikan argumentasi mengenai apa yang seharusnya menurut hukum.¹⁶ Penelitian hukum normatif digunakan karena objek kajian dalam penelitian ini berupa norma hukum yang mengatur pencatatan dan penghapusan blokir, keberlakuan jangka waktu blokir, kewenangan pejabat pertanahan, serta perlindungan hukum bagi pemegang hak yang dirugikan.

Pendekatan kasus dalam artikel ilmiah ini digunakan dengan menelaah perkara dan putusan pengadilan yang relevan guna memahami penerapan norma hukum serta pertimbangan hukum yang dapat digunakan sebagai dasar dalam membangun argumentasi terhadap permasalahan pencatatan blokir Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, sedangkan bahan nonhukum hanya digunakan apabila diperlukan untuk melengkapi analisis, bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan dokumen resmi negara yang mempunyai otoritas hukum, sedangkan bahan hukum sekunder meliputi buku hukum, jurnal ilmiah, doktrin, dan hasil penelitian yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer.

Analisis bahan hukum dilakukan secara preskriptif dengan menggunakan penalaran yuridis untuk menguji kesesuaian antara fakta hukum mengenai pencatatan blokir Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah dengan ketentuan hukum yang berlaku, kemudian merumuskan akibat hukum dan bentuk perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada pemegang hak. Pendekatan tersebut sekaligus

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan ke (Jakarta: Prenada Media, 2021).

digunakan untuk membedakan sengketa mengenai kepemilikan tanah dengan sengketa mengenai legalitas tindakan administrasi pertanahan, karena persoalan mengenai siapa pemilik yang sah berkaitan dengan hubungan hukum keperdataan, sedangkan persoalan mengenai pencatatan, keberlanjutan, dan penghapusan blokir oleh pejabat pertanahan berkaitan dengan legalitas tindakan pemerintahan dan kewenangan administrasi. Perbedaan tersebut diperlukan agar analisis terhadap kasus Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah ditempatkan pada rezim hukum yang tepat, termasuk dalam kaitannya dengan perkembangan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara terhadap tindakan pemerintahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019.

C. Kronologi dan Posisi Hukum Kasus SHM No. 027/Srengseng Sawah

Kasus ini berawal dari Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah yang dalam perkembangan administrasi pertanahan mengalami pemecahan sehingga salah satu bidang hasil pemecahan tersebut diterbitkan dan dicatat sebagai Hak Milik Nomor 5135/Srengseng Sawah. Berdasarkan penelitian, pemecahan tersebut tidak hanya merupakan perubahan administratif terhadap dokumen pertanahan, tetapi juga menimbulkan konsekuensi terhadap identitas masing-masing bidang, termasuk perubahan data fisik dan data yuridis yang wajib tercermin dalam administrasi pendaftaran tanah. Hal tersebut sejalan dengan kajian mengenai pemeliharaan data pendaftaran tanah yang menempatkan pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah sebagai bentuk perubahan data fisik yang harus dicatat pada Kantor Pertanahan agar data pendaftaran tanah tetap sesuai dengan keadaan objek yang sebenarnya.¹⁷

Setelah suatu bidang tanah mengalami pemecahan, setiap bidang hasil pemecahan harus memiliki identitas dan data pendaftaran yang dapat dibedakan secara jelas dari bidang induknya, karena kepastian hukum pendaftaran tanah bergantung pada kesesuaian antara data fisik dan data yuridis dengan keadaan tanah yang telah terdaftar. Kajian mengenai kepastian hukum pemegang sertifikat juga menegaskan pentingnya pemeliharaan data pendaftaran tanah agar informasi yang tersedia pada

¹⁷ Arief Rahman et al., "Pendaftaran Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Waris," *Journal Kompilasi Hukum* 5, no. 1 (June 30, 2020): 1-14, <https://doi.org/10.29303/jkh.v5i1.21>.

Kantor Pertanahan senantiasa mencerminkan keadaan yang mutakhir.¹⁸ Maka pencatatan suatu pembatasan administratif terhadap salah satu bidang hasil pemecahan tidak dapat serta-merta dipertahankan atau diberlakukan terhadap bidang lainnya tanpa terlebih dahulu terdapat dasar hukum dan keterkaitan yuridis yang jelas antara pembatasan tersebut dengan objek tanah yang bersangkutan.

Dalam konteks kasus *a quo*, persoalan tersebut menjadi semakin penting karena SHM Nomor 5135/Srengseng Sawah merupakan hasil pemecahan dari SHM Nomor 027/Srengseng Sawah, sehingga setelah pemecahan terjadi, status administrasi dan identitas masing-masing bidang harus diperlakukan berdasarkan data pendaftaran yang telah diperbarui. Naskah penelitian menunjukkan bahwa terhadap SHM Nomor 5135/Srengseng Sawah kemudian telah dilakukan pencabutan blokir berdasarkan Surat Penetapan Pemenangan dari BPPN tanggal 21 Agustus 2003 Nomor Referensi Prog.0603/PRA.P4.1/BPPN/2003, tetapi pada praktiknya catatan blokir masih tercantum pada sisa SHM Nomor 027/Srengseng Sawah.

Keadaan tersebut menunjukkan adanya persoalan dalam pemeliharaan dan sinkronisasi data pertanahan, karena perubahan terhadap status suatu bidang tanah harus diikuti dengan pembaruan data administrasi agar tidak terjadi ketidaksesuaian antara keadaan hukum objek dengan informasi yang tercatat pada Kantor Pertanahan. Perubahan data fisik dan yuridis harus dicatat dan diperbarui agar data pertanahan tetap mutakhir dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak. Dengan demikian, tetap tercantumnya catatan blokir pada sisa SHM Nomor 027/Srengseng Sawah setelah adanya pemecahan dan pencabutan blokir terhadap SHM Nomor 5135/Srengseng Sawah perlu dinilai bukan sekadar sebagai persoalan teknis pencatatan, melainkan sebagai persoalan ketepatan objek, validitas data administrasi, dan legalitas keberlanjutan pembatasan pelayanan pertanahan.

Secara yuridis, keberadaan catatan blokir pada sisa SHM Nomor 027/Srengseng Sawah harus diuji berdasarkan hubungan antara objek yang dicatat, dasar hukum pencatatan, jangka waktu berlakunya, serta tindakan administratif yang dilakukan setelah terjadi perubahan data pendaftaran tanah. Prinsip tersebut penting karena

¹⁸ I Gusti Agung Putri Pradnyautari, I Nyoman Darmadha, and I Wayan Novy Purwanto, "Kepastian Hukum Bagi Pihak Pemegang Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Kertha Semaya* 8, no. 3 (2020): 413–23, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/57442>.

sertipikat dan data pendaftaran tanah mempunyai fungsi memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak, sehingga data yang tercatat pada Kantor Pertanahan harus dipelihara dan disesuaikan dengan keadaan hukum serta fisik objek yang sebenarnya. Kajian terbaru mengenai kepastian hukum pemecahan sertipikat juga menunjukkan bahwa proses pemecahan berkaitan langsung dengan kepastian mengenai objek dan status hak atas bidang tanah hasil pemecahan.¹⁹

Dalam perkara ini, persoalan hukumnya bukan semata-mata apakah pernah terdapat dasar untuk melakukan pencatatan blokir, melainkan apakah dasar tersebut masih mempunyai daya berlaku terhadap sisa bidang SHM Nomor 027/Srengseng Sawah setelah terjadi pemecahan dan setelah tindakan pencabutan blokir terhadap SHM Nomor 5135/Srengseng Sawah dilakukan. Apabila catatan tersebut tetap dipertahankan tanpa dasar hukum yang masih berlaku dan tanpa keterkaitan yuridis yang jelas dengan objek yang masih tercatat, maka keadaan tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak karena informasi administrasi pertanahan tidak lagi mencerminkan keadaan hukum objek yang sebenarnya.

Kronologi tersebut menjadi dasar untuk menguji lebih lanjut legalitas keberlanjutan catatan blokir, kewajiban Kantor Pertanahan melakukan pemutakhiran data, serta perlindungan hukum terhadap pemegang hak dan ahli waris yang dirugikan oleh tetap tercantumnya catatan blokir tersebut. Dalam perkara yang diteliti, pencatatan blokir dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan berdasarkan Surat Nomor S-320/NCA-AMC/BPPN/0201. Menurut uraian naskah penelitian, blokir tersebut kemudian berkaitan dengan Hak Milik Nomor 5135/Srengseng Sawah yang merupakan hasil pemecahan dari Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah.

Persoalan hukum muncul karena setelah pemecahan, kedua nomor hak tersebut merepresentasikan objek administrasi yang berbeda. Dengan demikian, keberadaan hubungan historis antara sertifikat induk dan sertifikat hasil pemecahan tidak cukup untuk menjadi dasar mempertahankan catatan blokir pada objek yang berbeda tanpa

¹⁹ Vanesa Yustira, "Kepastian Hukum Terhadap KPR Dengan Jaminan Sertipikat Induk Yang Masih Dalam Proses Pemecahan," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* 5, no. 5 (June 24, 2025): 4070–84, <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i5.4897>.

pemeriksaan kembali mengenai subjek, objek, dan dasar hukumnya. Pada 21 Agustus 2003 diterbitkan Surat Penetapan Pemenangan dari Badan Pertanahan Nasional Nomor Referensi Prog.0603/PRA.P4.1/BPPN/2003 yang menjadi dasar pencabutan blokir terhadap Hak Milik Nomor 5135/Srengseng Sawah.

Pencabutan tersebut secara administratif mengakhiri pembatasan terhadap objek hasil pemecahan. Berdasarkan fakta yang menjadi dasar penelitian, catatan blokir terhadap sisa Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah masih ditemukan dalam administrasi Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Keadaan tersebut menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara perkembangan data yuridis dan data administrasi pertanahan. Posisi hukum kasus menjadi lebih kompleks karena catatan blokir pada sisa Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah tidak lagi dapat dipahami hanya sebagai konsekuensi otomatis dari sengketa atau proses hukum terdahulu.

Setelah objek hasil pemecahan mempunyai nomor hak dan subjek hukum yang berbeda, Kantor Pertanahan berkewajiban memastikan bahwa setiap catatan yang membatasi pelayanan melekat pada objek yang tepat dan mempunyai dasar hukum yang masih berlaku. Prinsip kecermatan dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 mengharuskan pejabat melakukan pemeriksaan yang memadai terhadap fakta, dokumen, dan akibat administratif sebelum mempertahankan suatu pembatasan.

Secara normatif, pencatatan blokir juga tidak boleh diperlakukan sebagai status permanen. Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 menempatkan blokir sebagai instrumen perlindungan hukum dan status *quo*. Pasal 5 mengharuskan pemohon perorangan atau badan hukum mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dimohonkan blokir. Persyaratan tersebut memperlihatkan bahwa legal standing pemohon dan ketepatan objek merupakan unsur penting sejak tahap awal. Apabila objek telah berubah karena pemecahan, hubungan hukum tersebut harus dinilai kembali berdasarkan bidang yang sebenarnya menjadi objek pembatasan.

Kedudukan pihak yang bukan pemohon blokir juga harus ditempatkan secara tepat. Pemegang Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah atau ahli warisnya mempunyai kepentingan hukum karena catatan administrasi tersebut secara faktual dapat menghambat pemeliharaan data, peralihan hak, atau penyelesaian pewarisan.

Kepentingan hukum tersebut tidak bergantung pada status sebagai pemohon awal blokir. Dalam hukum administrasi, pihak yang hak atau kepentingannya dirugikan oleh tindakan atau kelalaian pejabat dapat memperoleh perlindungan melalui mekanisme administrasi dan peradilan sepanjang memenuhi persyaratan hukum acara yang berlaku.

Posisi hukum kasus ini dapat dirumuskan sebagai persoalan legalitas dan ketertiban administrasi pertanahan, khususnya mengenai ketepatan objek, keberlanjutan dasar hukum, dan kewajiban pemutakhiran data. Kesalahan pencatatan tidak serta-merta menghapus hak milik secara keperdataan, tetapi dapat menimbulkan pembatasan administratif yang nyata. Karena itu, penyelesaian harus diarahkan terlebih dahulu pada koreksi data dan penghapusan catatan yang tidak lagi mempunyai dasar hukum, tanpa mengurangi kewenangan lembaga peradilan untuk menyelesaikan sengketa kepemilikan apabila sengketa tersebut memang ada.

D. Proses Penghapusan Catatan Blokir yang Telah Melewati Jangka Waktu Berlakunya

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 menempatkan pencatatan blokir sebagai instrumen administratif yang bersifat sementara untuk memberikan perlindungan hukum terhadap kepentingan pihak yang berkaitan dengan suatu bidang tanah. Pasal 13 ayat (1) menentukan bahwa catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum berlaku selama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal pencatatan blokir, sedangkan Pasal 13 ayat (2) menentukan bahwa jangka waktu tersebut dapat diperpanjang berdasarkan perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan.

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pembatasan yang timbul akibat pencatatan blokir tidak dimaksudkan untuk berlangsung tanpa batas waktu, melainkan dibatasi oleh jangka waktu tertentu dan mekanisme perpanjangan yang harus mempunyai dasar hukum berupa perintah pengadilan. Pengaturan mengenai jangka waktu tersebut menjadi penting dalam menjamin kepastian hukum karena dalam praktik masih ditemukan pencatatan blokir yang tidak dihapus setelah jangka

waktu 30 hari meskipun tidak terdapat penetapan atau putusan pengadilan yang memperpanjang keberlakuannya.²⁰

Berakhirnya jangka waktu blokir tanpa adanya dasar hukum untuk memperpanjangnya harus dipahami sebagai keadaan yang menghilangkan keberlakuan catatan blokir sebagai dasar pembatasan pelayanan pertanahan. Dalam konteks tersebut, keberadaan catatan yang masih tercantum dalam administrasi pertanahan tidak dengan sendirinya dapat dijadikan alasan untuk mempertahankan akibat hukum suatu blokir yang telah berakhir, karena setiap tindakan administrasi pemerintahan harus tetap didasarkan pada kewenangan dan dasar hukum yang berlaku.

Pasal 15 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 menegaskan bahwa catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum hapus apabila jangka waktu blokir berakhir dan tidak diperpanjang, pihak yang memohon pencatatan mencabut permohonannya, Kepala Kantor Pertanahan menghapus catatan blokir sebelum jangka waktunya berakhir, atau terdapat perintah pengadilan berupa putusan atau penetapan. Ketentuan mengenai hapusnya catatan blokir tersebut memperlihatkan bahwa keberadaan blokir secara normatif dibatasi oleh keadaan dan mekanisme hukum tertentu sehingga tidak dimaksudkan sebagai pembatasan terhadap hak atas tanah yang berlangsung tanpa batas waktu.

Hal tersebut sejalan dengan penelitian Sihaloho, Nurudin, dan Prabandari yang menunjukkan bahwa Pasal 13 Permen ATR/BPN Nomor 13 Tahun 2017 menetapkan masa berlaku blokir selama 30 hari dan bahwa dalam praktik masih ditemukan blokir yang tidak dihapus setelah jangka waktu tersebut meskipun tidak terdapat penetapan atau putusan pengadilan.²¹ Pernyataan bahwa pencatatan blokir oleh perorangan atau badan hukum berlaku selama satu tahun tidak sesuai dengan konstruksi normatif Permen ATR/BPN Nomor 13 Tahun 2017, karena ketentuan Pasal 13 ayat (1) secara tegas menetapkan jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal

²⁰ Sihaloho, Nurudin, and Prabandari, "Pelaksanaan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Aspek Kepastian Hukum."

²¹ Sihaloho, Nurudin, and Prabandari.

pencatatan, sedangkan perpanjangan hanya dimungkinkan berdasarkan perintah pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2).

Jangka waktu satu tahun tidak dapat diposisikan sebagai jangka waktu umum pencatatan blokir yang diajukan oleh perorangan atau badan hukum berdasarkan regulasi tersebut, sehingga koreksi terhadap pemahaman mengenai jangka waktu blokir diperlukan agar analisis hukum mengenai keberlakuan dan penghapusan catatan blokir tetap sesuai dengan hukum positif yang berlaku. Pasal 17 selanjutnya mengatur bahwa penghapusan blokir dilakukan apabila telah terpenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dan Pasal 16, serta dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk pada Buku Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan, baik secara manual maupun elektronik.

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa penghapusan blokir merupakan tindakan administratif yang berada dalam kewenangan pejabat pertanahan dan harus diwujudkan melalui perubahan catatan pada dokumen administrasi pertanahan yang bersangkutan. Penelitian mengenai pelaksanaan pencatatan blokir di Kantor Pertanahan Sleman dan Bantul menunjukkan bahwa penerapan ketentuan Permen ATR/BPN Nomor 13 Tahun 2017 menghadapi persoalan dalam praktik, termasuk keterbatasan aplikasi KKP-Web dalam mengakomodasi jangka waktu blokir.²²

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa persoalan penghapusan blokir tidak hanya berkaitan dengan keberadaan norma, tetapi juga dengan kemampuan administrasi pertanahan untuk menerjemahkan berakhirnya jangka waktu blokir ke dalam data pertanahan secara tepat dan konsisten. Penelitian Sutarni, Pranawa, dan Istiana juga menunjukkan adanya kendala dalam pelaksanaan penghapusan blokir karena sistem administrasi pertanahan belum secara otomatis menghapus catatan blokir setelah lewatnya jangka waktu 30 hari, sehingga masih diperlukan tindakan administratif untuk menghapus catatan tersebut.²³

²² Anisa Sekarsari, Haryo Budhiawan, and Akur Nurasa, "Pelaksanaan Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Dan Bantul)," *Tunas Agraria* 2, no. 2 (May 14, 2019): 117–35, <https://doi.org/10.31292/jta.v2i2.32>.

²³ Istiana Istiana, Nanik Sutarni, and Burham Pranawa, "Pelaksanaan Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017," *Jurnal Bedah Hukum* 6, no. 1 (April 29, 2022): 33–43, <https://doi.org/10.36596/jbh.v6i1.767>.

Berakhirnya jangka waktu blokir harus dipahami sebagai dasar hukum untuk mengakhiri akibat administratif dari pencatatan tersebut, sedangkan tindakan pejabat pertanahan diperlukan untuk memastikan bahwa berakhirnya blokir tersebut tercermin secara nyata dalam Buku Tanah, Surat Ukur, dan sistem administrasi pertanahan. Dalam perspektif kepastian hukum, pembiaran terhadap catatan blokir yang telah berakhir berpotensi mempertahankan pembatasan pelayanan pertanahan tanpa dasar hukum yang memadai, sehingga dapat merugikan pemegang hak dan bertentangan dengan tujuan tertib administrasi pertanahan.

Dalam konteks Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah, apabila catatan yang masih tercantum merupakan blokir yang diajukan oleh perorangan atau badan hukum dan tidak diperpanjang berdasarkan perintah pengadilan, maka secara normatif jangka waktu blokir tersebut berakhir setelah 30 hari kalender sejak pencatatan. Dengan berakhirnya jangka waktu tersebut, catatan blokir memenuhi kondisi untuk dihapus sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa keberadaan catatan dalam Buku Tanah tidak dengan sendirinya mempertahankan kekuatan pembatasan apabila dasar hukum dan jangka waktunya telah berakhir.

Apabila catatan tersebut masih tercantum dalam Buku Tanah atau sistem administrasi pertanahan, persoalannya berkaitan dengan pelaksanaan kewajiban administratif untuk melakukan penghapusan dan pemutakhiran data. Kondisi tersebut perlu dibedakan dari blokir yang dilakukan berdasarkan permintaan penegak hukum maupun blokir atas inisiatif Kementerian, karena masing-masing memiliki dasar, persyaratan, dan mekanisme penghapusan yang diatur secara berbeda dalam Pasal 14 sampai dengan Pasal 24 peraturan tersebut.

Temuan penelitian mengenai pelaksanaan pencatatan blokir menunjukkan bahwa persoalan blokir Buku Tanah tidak semata-mata berkaitan dengan keberadaan norma, tetapi juga dengan konsistensi penerapannya dalam administrasi pertanahan serta kemampuan sistem informasi dalam mendukung pemutakhiran data. Sihaloho, Nurudin, dan Prabandari menemukan adanya praktik pencatatan blokir yang tetap bertahan meskipun jangka waktu sebagaimana ditentukan peraturan telah berakhir

dan tidak terdapat perintah pengadilan untuk memperpanjangnya, sehingga kondisi tersebut berimplikasi terhadap kepastian hukum.²⁴

Kendala pelaksanaan pemblokiran juga menunjukkan bahwa sistem administrasi pertanahan belum selalu mampu memastikan berakhirnya catatan blokir secara otomatis sehingga diperlukan tindakan administratif untuk memastikan kesesuaian antara status hukum dan data pertanahan. Maka, dalam konteks Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah, keberadaan catatan dalam sistem informasi pertanahan tidak dapat diposisikan sebagai sumber kewenangan baru untuk mempertahankan pembatasan hak yang dasar hukumnya telah berakhir. Teknologi administrasi pertanahan pada hakikatnya merupakan instrumen untuk melaksanakan dan merekam kewenangan administratif, bukan instrumen yang dapat memperpanjang keberlakuan suatu tindakan pemerintahan melampaui batas yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Dari perspektif Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), tidak dilakukannya penghapusan terhadap catatan blokir yang telah berakhir dapat dikaji dalam hubungannya dengan asas kepastian hukum dan asas kecermatan sebagaimana dikenal dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Kepastian hukum menghendaki agar penyelenggaraan administrasi pemerintahan didasarkan pada landasan hukum yang jelas, sehingga pemegang hak dapat memperoleh kepastian mengenai ada atau tidaknya pembatasan terhadap tanah yang dikuasainya. Asas kecermatan menghendaki pejabat pemerintahan melakukan pemeriksaan secara tepat terhadap fakta, dokumen, dan data yang menjadi dasar tindakan administrasi, termasuk kesesuaian antara sertifikat induk, sertifikat hasil pemecahan, dokumen pencabutan blokir, dan status catatan dalam Buku Tanah.

Dalam konteks pelayanan pertanahan, keterbukaan informasi juga diperlukan agar pemegang hak memperoleh informasi yang dapat dipertanggungjawabkan mengenai dasar, status, dan akibat hukum suatu catatan blokir. Dengan demikian, kesalahan atau ketidaktepatan administrasi pertanahan yang bersumber dari tidak diperbaruinya data tidak semestinya dialihkan kepada pemegang hak dalam bentuk hambatan pelayanan, biaya tambahan, atau kewajiban administratif yang sebenarnya

²⁴ Sihaloho, Nurudin, and Prabandari, "Pelaksanaan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Aspek Kepastian Hukum."

timbul akibat kelalaian dalam pengelolaan data pertanahan. Berdasarkan konstruksi tersebut, prosedur yang seharusnya dilakukan oleh Kantor Pertanahan terhadap catatan blokir pada Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah adalah melakukan verifikasi terhadap sumber dan dasar hukum pencatatan blokir, mengidentifikasi kesesuaian objek dan subjek, memeriksa tanggal pencatatan, serta memastikan ada atau tidaknya perpanjangan berdasarkan perintah pengadilan.

Selanjutnya, Kantor Pertanahan perlu memeriksa dokumen yang menunjukkan pencabutan atau berakhirnya blokir dan, apabila kondisi penghapusan telah terpenuhi, melakukan penghapusan catatan sesuai dengan mekanisme yang ditentukan dalam Pasal 17 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017. Ketentuan tersebut menempatkan penghapusan sebagai tindakan administratif yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk pada Buku Tanah dan Surat Ukur, baik secara manual maupun elektronik. Setelah penghapusan dilakukan, pemegang hak perlu memperoleh informasi yang memadai mengenai status administrasi tanahnya sebagai bentuk kepastian dalam pelayanan pertanahan.

Proses tersebut sekaligus penting untuk menjamin adanya jejak administratif yang dapat digunakan dalam pengawasan internal maupun pemeriksaan apabila pada kemudian hari muncul sengketa mengenai keberadaan atau penghapusan catatan blokir. Apabila Kantor Pertanahan tidak melakukan koreksi atau penghapusan setelah menerima permohonan yang disertai bukti yang memadai, pemegang hak dapat menempuh upaya administratif sesuai dengan rezim Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Apabila tindakan atau kelalaian badan dan/atau pejabat pemerintahan tersebut memenuhi karakteristik perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan, penyelesaian melalui Peradilan Tata Usaha Negara perlu dianalisis dengan memperhatikan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan. Hakim & Amnesti menjelaskan bahwa perkembangan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara dalam perkara perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah berkaitan dengan perubahan konstruksi kewenangan peradilan administrasi dalam menguji tindakan

pemerintahan.²⁵ Meskipun demikian, forum Peradilan Tata Usaha Negara tidak semata-merta menjadi forum untuk menentukan substansi kepemilikan apabila inti perselisihan sesungguhnya menyangkut hak keperdataan antara para pihak. Pembedaan antara sengketa mengenai keabsahan tindakan atau kelalaian administratif dan sengketa mengenai substansi hak keperdataan atas tanah menjadi penting untuk menentukan forum penyelesaian serta bentuk perlindungan hukum yang tepat.

E. Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah terhadap Tindakan Pencatatan Blokir Tanpa Dasar Hukum

Perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah harus diletakkan dalam kerangka jaminan hak atas tanah, kepastian hukum pendaftaran tanah, serta prinsip legalitas dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan. Sertipikat hak atas tanah pada dasarnya merupakan alat bukti yang memberikan kedudukan hukum kepada pemegang hak dan sekaligus menjadi instrumen untuk mewujudkan kepastian serta perlindungan hukum dalam sistem pendaftaran tanah.²⁶ Ketika suatu catatan blokir yang telah kehilangan dasar hukum tetap dipertahankan dalam administrasi pertanahan dan menghambat pemeliharaan data atau perbuatan hukum terhadap tanah, persoalan tersebut tidak lagi semata-mata berkaitan dengan kepentingan pihak yang mengajukan blokir, tetapi telah menyentuh kewajiban negara untuk memberikan kepastian dan perlindungan kepada pemegang hak.²⁷

Tertib administrasi pertanahan harus ditempatkan secara seimbang dengan perlindungan terhadap pemegang hak agar tindakan pembatasan tidak dipertahankan tanpa dasar kewenangan yang sah. Perlindungan hukum preventif terhadap pemegang hak tercermin dari persyaratan substantif dan prosedural yang harus

²⁵ Hakim and Amnesti, "Problematisasi Penanganan Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) Pada Peradilan Tata Usaha Negara."

²⁶ Helena Sumiati, Andriansah, and Bagio Kadaryanto, "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia," *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum* 7, no. 2 (December 9, 2021): 135–45, <https://doi.org/10.33319/yume.v7i2.111>.

²⁷ Nur Amelia Pertiwi and Sukirno Sukirno, "Pelaksanaan Hak Cipta Sebagai Objek Jaminan Fidusia," *Notarius* 12, no. 2 (2019): 924–30, <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/29136>.

dipenuhi sebelum suatu catatan blokir dicatatkan. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 mensyaratkan adanya hubungan hukum antara pemohon dengan tanah yang dimohonkan blokir serta mengharuskan adanya dasar dan alasan yang dapat dipertanggungjawabkan.

Ketentuan mengenai pengkajian terhadap subjek pemohon, persyaratan, alasan blokir, dan jangka waktu dimaksudkan untuk memastikan bahwa pencatatan dilakukan terhadap objek yang tepat dan berdasarkan kepentingan hukum yang dapat dibuktikan. Secara akademik, pengaturan tersebut sejalan dengan kebutuhan untuk menjamin kepastian hukum dalam administrasi pertanahan karena pencatatan yang tidak akurat dapat menimbulkan hambatan terhadap pemeliharaan data dan pelaksanaan hak atas tanah. Maka mekanisme verifikasi sebelum pencatatan merupakan instrumen preventif untuk mencegah agar kewenangan administrasi pertanahan tidak digunakan terhadap objek yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan pemohon.

Dalam konteks Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah, perlindungan preventif tersebut menjadi semakin penting karena bidang tanah telah mengalami pemecahan sertifikat sehingga harus terdapat kesesuaian antara identitas objek awal, objek hasil pemecahan, dan catatan administratif yang melekat pada masing-masing bidang. Pemeliharaan data pertanahan yang tidak konsisten dapat menimbulkan ketidakpastian bagi pemegang hak karena data yang tercatat dalam administrasi tidak lagi mencerminkan keadaan hukum objek yang sebenarnya. Penelitian mengenai sistem pendaftaran tanah menunjukkan bahwa kualitas data dan konsistensi administrasi merupakan unsur penting dalam mewujudkan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.²⁸ Pemecahan sertifikat harus diikuti dengan penyesuaian catatan administratif secara cermat sehingga pembatasan yang melekat pada objek asal tidak secara keliru terus dibebankan kepada objek hasil pemecahan.

Perlindungan hukum represif diperlukan apabila pencatatan blokir telah menimbulkan kerugian atau hambatan terhadap pemegang hak. Pemegang Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah pada prinsipnya dapat meminta pemeriksaan, koreksi, dan penghapusan catatan kepada Kantor Pertanahan dengan menunjukkan dokumen

²⁸ Setiyabudi, "Kajian Hukum Terhadap Pemblokiran Pada Buku Tanah Dalam Pendaftaran Tanah."

yang membuktikan kedudukan hukumnya, riwayat pemecahan bidang, serta dokumen yang menunjukkan berakhirnya atau tidak relevannya dasar pencatatan blokir. Pendekatan tersebut penting karena penelitian mengenai blokir sertipikat menunjukkan bahwa dalam praktik masih dapat ditemukan catatan blokir yang tidak dihapus meskipun jangka waktunya telah berakhir dan tidak terdapat perintah pengadilan untuk memperpanjangnya.²⁹

Permintaan penghapusan bukan sekadar permohonan administratif biasa, melainkan instrumen pemulihan terhadap pemegang hak agar data pertanahan kembali sesuai dengan keadaan hukum yang sebenarnya. Apabila dalam pelaksanaan pelayanan pertanahan ditemukan penundaan, kelalaian, atau ketidaktepatan administratif yang merugikan pemegang hak, mekanisme pengawasan eksternal melalui Ombudsman Republik Indonesia juga dapat digunakan. Ombudsman memiliki fungsi pengawasan terhadap penyelenggaraan pelayanan publik, termasuk pemeriksaan terhadap dugaan maladministrasi yang berasal dari tindakan, kelalaian, penundaan, atau penyimpangan prosedur dalam pelayanan publik.

Penelitian mengenai pengawasan Ombudsman menunjukkan bahwa lembaga tersebut mempunyai posisi penting dalam menangani pengaduan masyarakat dan mendorong perbaikan penyelenggaraan pelayanan publik yang mengandung maladministrasi.³⁰ Dalam bidang pertanahan, mekanisme tersebut menjadi relevan karena penelitian mengenai pencegahan maladministrasi pelayanan pertanahan juga menunjukkan bahwa pengawasan Ombudsman dapat berfungsi sebagai instrumen korektif terhadap persoalan administrasi yang merugikan masyarakat.

Apabila upaya administratif tidak menghasilkan pemulihan, pemegang hak dapat mempertimbangkan penyelesaian melalui Peradilan Tata Usaha Negara sepanjang objek dan karakter sengketa berada dalam lingkup kewenangan peradilan administrasi. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 memperluas konstruksi penyelesaian sengketa terhadap perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara.

²⁹ Sihaloho, Nurudin, and Prabandari, "Pelaksanaan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Aspek Kepastian Hukum."

³⁰ Natasya Klarisa Paruntu and Wilma Silalahi, "Realisasi Keterbukaan Informasi Publik Pada Lingkup Kementerian Dalam Menunjang Pembaharuan Sistem Hukum Nasional (PSHN)," *JURNAL USM LAW REVIEW* 8, no. 2 (August 14, 2025): 1088–1106, <https://doi.org/10.26623/julr.v8i2.12264>.

Kajian Barokah dan Erliyana menunjukkan adanya pergeseran kompetensi absolut dari peradilan umum menuju Peradilan Tata Usaha Negara dalam penyelesaian gugatan perbuatan melawan hukum oleh penguasa setelah berlakunya Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019.³¹

Hakim dan Amnesti juga menunjukkan bahwa tindakan faktual pemerintah dapat menjadi objek sengketa perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan di Peradilan Tata Usaha Negara, meskipun penerapannya masih menghadapi persoalan perbedaan penafsiran dalam praktik peradilan.³² Objek perlindungan hukum bukan semata-mata keberadaan atau keabsahan sertipikat, melainkan legalitas tindakan administratif yang menyebabkan suatu catatan pembatasan tetap melekat pada tanah. Apabila yang dipersoalkan adalah tindakan atau kelalaian Kantor Pertanahan dalam mempertahankan catatan blokir yang telah kehilangan dasar hukum, maka titik pemeriksaannya terletak pada kewenangan, prosedur, dasar hukum, serta kesesuaian tindakan pejabat dengan prinsip-prinsip hukum administrasi.

Kajian mengenai perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah menegaskan bahwa parameter pemeriksaan terhadap tindakan pemerintah berbeda dengan sengketa keperdataan biasa sehingga karakter tindakan pemerintah harus terlebih dahulu ditentukan sebelum menetapkan forum penyelesaian sengketa.³³ Aspek konstitusional semakin memperkuat kebutuhan untuk memberikan perlindungan terhadap pemegang Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah. Jaminan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak milik dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengharuskan setiap pembatasan terhadap hak warga negara mempunyai dasar hukum yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan.

Dalam perspektif hukum pertanahan, sertipikat mempunyai fungsi penting sebagai alat bukti hak sehingga kepastian mengenai data yang tercantum dalam administrasi pertanahan merupakan bagian dari perlindungan hukum terhadap

³¹ Muhamad Raziv Barokah and Anna Erliyana, "Pergeseran Kompetensi Absolut Dari Peradilan Umum Ke Peradilan Tata Usaha Negara:," *Jurnal Hukum & Pembangunan* 51, no. 4 (2021), <https://doi.org/10.21143/jhp.vol51.no4.1104>.

³² Hakim and Amnesti, "Problematisasi Penanganan Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) Pada Peradilan Tata Usaha Negara."

³³ Barokah and Erliyana, "Pergeseran Kompetensi Absolut Dari Peradilan Umum Ke Peradilan Tata Usaha Negara:"

pemegang hak.³⁴ Oleh karena itu, catatan blokir yang secara hukum telah berakhir tidak dapat dipertahankan semata-mata karena secara teknis masih tercantum dalam Buku Tanah atau sistem administrasi pertanahan. Pencatatan blokir yang tetap melekat pada Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah setelah terjadinya pemecahan sertifikat dapat dianalisis sebagai persoalan ketidaksesuaian administrasi dalam identifikasi objek.

Secara konseptual, keadaan tersebut dapat disebut sebagai *error in objecto* apabila berdasarkan pemeriksaan dokumen terbukti bahwa catatan pembatasan seharusnya melekat pada objek yang berbeda atau telah berakhir akibat perubahan status objek. Namun, istilah tersebut tidak boleh digunakan untuk menyimpulkan ketidakabsahan sertifikat tanpa pemeriksaan terhadap seluruh dokumen pertanahan dan dasar hukum penerbitannya. Perlindungan hukum dalam keadaan demikian lebih tepat diarahkan pada koreksi terhadap catatan administratif yang bermasalah, karena sistem pendaftaran tanah harus mampu memberikan data yang konsisten dan kepastian mengenai subjek serta objek hak yang terdaftar.³⁵

Kewajiban koreksi tersebut juga berhubungan erat dengan penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, khususnya asas kepastian hukum dan asas kecermatan. Asas kepastian hukum menuntut agar tindakan administrasi pertanahan mempunyai dasar kewenangan dan dasar hukum yang jelas, sedangkan asas kecermatan menghendaki pejabat pemerintahan memastikan kesesuaian antara fakta, dokumen, data yuridis, dan data administratif sebelum maupun setelah suatu tindakan dilakukan. Dalam konteks pendaftaran tanah, kebutuhan terhadap ketelitian data menjadi semakin penting karena ketidaksesuaian data dapat berpengaruh langsung terhadap kemampuan pemegang hak dalam menggunakan dan melakukan perbuatan hukum atas tanahnya.³⁶

Mempertahankan catatan blokir yang telah kehilangan dasar hukum dapat dipandang sebagai keadaan yang berpotensi bertentangan dengan tuntutan kepastian

³⁴ Sumiati, Andriansah, and Kadaryanto, "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia."

³⁵ Rahayu Subekti, Purwono Sungkowo Raharjo, and Hadhika Afghani Imansyah, "Sistem Pendaftaran Tanah Yang Memberikan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah," *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 8, no. 2 (August 1, 2022): 394–405, <https://doi.org/10.23887/jkh.v8i2.51181>.

³⁶ Rahayu Subekti, Purwono Sungkowo Raharjo, and Hadhika Afghani Imansyah.

dan kecermatan dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan. Perlindungan hukum juga mensyaratkan keterbukaan informasi yang proporsional mengenai status administrasi bidang tanah. Pemegang hak yang mengetahui bahwa tanahnya masih tercatat dalam keadaan terblokir harus memperoleh informasi yang memadai mengenai dasar pencatatan, identitas dan kedudukan hukum pemohon sepanjang dapat diberikan menurut hukum, objek yang diblokir, waktu pencatatan, serta status keberlakuannya.

Prinsip keterbukaan dalam penyelenggaraan pemerintahan berkaitan dengan kemampuan masyarakat untuk mengetahui dan mengawasi tindakan badan publik sehingga transparansi merupakan salah satu unsur penting dalam mewujudkan pemerintahan yang baik. Meskipun penelitian tersebut tidak secara khusus membahas blokir tanah, prinsip keterbukaan tersebut relevan untuk administrasi pertanahan sepanjang diterapkan dengan tetap memperhatikan pembatasan informasi yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Dalam aspek *legal standing*, pemegang hak atau ahli waris yang bukan merupakan pihak yang mengajukan blokir tetap mempunyai kepentingan hukum apabila catatan tersebut secara nyata membatasi atau menghambat penggunaan hak atas tanahnya.

Kepentingan hukum tersebut lahir bukan dari kedudukannya sebagai pemohon blokir, melainkan dari hubungan hukumnya dengan objek tanah yang secara aktual terdampak oleh catatan administratif. Perkembangan kajian mengenai legal standing dalam sengketa pertanahan menunjukkan bahwa keberadaan kepentingan hukum merupakan unsur penting untuk menentukan akses seseorang terhadap perlindungan melalui Peradilan Tata Usaha Negara.³⁷ Tidak tepat apabila kepentingan pemegang hak untuk memperoleh pemulihan ditolak semata-mata karena ia bukan pihak yang dahulu mengajukan permohonan blokir, sepanjang dapat dibuktikan adanya kerugian atau hambatan hukum yang ditimbulkan oleh catatan tersebut.

Yurisprudensi dapat digunakan sebagai bahan penguat argumentasi apabila terdapat kesesuaian antara karakter sengketa, objek yang disengketakan, dan *ratio decidendi* putusan yang dijadikan rujukan. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara

³⁷ Rifandy Ritonga, Gusman Balkhan, and Aulia Oktarizka Vivi Puspta Sari A.P, "Dari Legal Standing ke Judicial Filtering: Penerapan Teori Kepentingan Dalam Sengketa Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah di PTUN," *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 14, no. 3 (April 9, 2026): 253–73, <https://doi.org/10.24843/KS.2026.v14.i03.p08>.

Jakarta Nomor 71/G/2017/PTUN.JKT dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 291 K/TUN/2013 karenanya tidak dapat secara otomatis diposisikan sebagai preseden yang menentukan penyelesaian terhadap Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah tanpa terlebih dahulu dilakukan verifikasi terhadap objek, duduk perkara, pertimbangan hukum, dan amar putusannya. Pendekatan demikian diperlukan karena karakter sengketa pertanahan dapat berbeda antara sengketa mengenai keabsahan tindakan administrasi, sengketa pembatalan keputusan tata usaha negara, dan sengketa mengenai kepemilikan atau hubungan keperdataan.

Kajian mengenai kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara juga menegaskan pentingnya membedakan parameter sengketa administrasi pemerintahan dengan sengketa keperdataan sebelum menentukan forum penyelesaiannya.³⁸ Berdasarkan keseluruhan konstruksi tersebut, perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah dapat dibangun melalui tiga lapis perlindungan. Pertama, perlindungan administratif berupa verifikasi, koreksi, dan penghapusan catatan blokir yang telah berakhir atau terbukti tidak lagi sesuai dengan objek hukum yang sebenarnya, karena kepastian data merupakan unsur penting dalam perlindungan pemegang hak atas tanah.

Kedua, perlindungan melalui pengawasan eksternal dengan memanfaatkan mekanisme pengaduan kepada Ombudsman apabila terdapat indikasi maladministrasi dalam penyelenggaraan pelayanan pertanahan. Ketiga, perlindungan yudisial melalui Peradilan Tata Usaha Negara apabila tindakan atau kelalaian badan dan/atau pejabat pemerintahan memenuhi karakteristik sengketa administrasi atau perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah sebagaimana diatur dalam rezim hukum administrasi. Apabila substansi perselisihan justru menyangkut kepemilikan atau hubungan keperdataan antar-subjek hukum, penyelesaiannya harus ditempatkan pada mekanisme peradilan yang berwenang berdasarkan karakter sengketa.

Dari perspektif kebijakan administrasi pertanahan, Kantor Pertanahan perlu membangun mekanisme pengendalian masa berlaku catatan blokir yang mampu menghubungkan identitas objek, dasar hukum, tanggal pencatatan, jangka waktu, status perpanjangan, serta tindakan penghapusan. Kebutuhan tersebut didukung oleh

³⁸ Barokah and Erliyana, "Pergeseran Kompetensi Absolut Dari Peradilan Umum Ke Peradilan Tata Usaha Negara:"

temuan penelitian bahwa pelaksanaan blokir dalam praktik masih menghadapi persoalan administratif ketika sistem atau prosedur tidak secara efektif memastikan berakhirnya catatan setelah jangka waktu yang ditentukan.³⁹

Sistem elektronik seharusnya dikembangkan sebagai instrumen pengendalian administratif yang memberikan peringatan mengenai berakhirnya masa blokir dan mendukung pemutakhiran data, bukan menjadi alasan untuk mempertahankan catatan yang secara hukum telah tidak berlaku. Konsistensi antara data Buku Tanah, Surat Ukur, sertifikat hasil pemecahan, dan sistem elektronik diperlukan untuk mengurangi risiko kesalahan administrasi serta memperkuat kepastian hukum bagi pemegang hak.⁴⁰ Mempertahankan catatan blokir yang telah berakhir atau tidak lagi mempunyai hubungan hukum dengan objek yang dibatasi tidak dapat dibenarkan hanya berdasarkan alasan bahwa catatan tersebut masih tercantum dalam Buku Tanah atau sistem administrasi pertanahan.

Temuan mengenai pelaksanaan blokir menunjukkan bahwa ketidaksesuaian antara norma dan praktik pencatatan dapat menimbulkan persoalan kepastian hukum bagi pemegang hak.⁴¹ Dalam perspektif hukum administrasi, administrasi pertanahan harus tunduk pada hukum yang menjadi dasar kewenangannya, sehingga data administratif tidak dapat diposisikan sebagai sumber legitimasi baru bagi pembatasan hak yang dasar hukumnya telah berakhir. Pemulihan terhadap keadaan tersebut harus dilakukan melalui penghapusan catatan, pemutakhiran data, dan pemberian kepastian informasi kepada pemegang hak sesuai dengan kewenangan Kantor Pertanahan. Pendekatan tersebut merupakan konsekuensi dari penerapan asas legalitas, kepastian hukum, kecermatan, keterbukaan, dan perlindungan hukum dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan.

F. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat ditegaskan bahwa pencatatan blokir terhadap Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah yang tetap dipertahankan setelah terjadinya

³⁹ Sihaloho, Nurudin, and Prabandari, "Pelaksanaan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Aspek Kepastian Hukum."

⁴⁰ Rahayu Subekti, Purwono Sungkowo Raharjo, and Hadhika Afghani Imansyah, "Sistem Pendaftaran Tanah Yang Memberikan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah."

⁴¹ Sihaloho, Nurudin, and Prabandari, "Pelaksanaan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Aspek Kepastian Hukum."

pemecahan hak dan pencabutan blokir terhadap Hak Milik Nomor 5135/Srengseng Sawah tidak dapat dibenarkan secara hukum apabila tidak lagi didukung oleh dasar hukum, objek, dan hubungan yuridis yang sah. Pencatatan blokir merupakan tindakan administrasi pemerintahan yang bersifat sementara, bukan penetapan mengenai keabsahan kepemilikan, sehingga keberlakuannya wajib tunduk pada asas legalitas, kepastian hukum, kecermatan, keterbukaan, serta Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017, blokir oleh perorangan atau badan hukum berlaku selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan hanya dapat diperpanjang berdasarkan penetapan atau putusan pengadilan, apabila jangka waktu tersebut berakhir tanpa perpanjangan, catatan blokir harus dihapus dan data pertanahan wajib dimutakhirkan.

Kantor Pertanahan Jakarta Selatan memiliki kewajiban hukum untuk melakukan verifikasi terhadap dasar, objek, subjek, dan jangka waktu blokir, serta melakukan penghapusan catatan dan pemutakhiran Buku Tanah, Surat Ukur, dan sistem administrasi pertanahan apabila tidak lagi terdapat dasar hukum yang mempertahankannya. Pembiaran terhadap catatan blokir yang telah kehilangan daya berlaku pada hak yang telah mengalami pemecahan berpotensi menjadi bentuk kelalaian administratif yang merugikan pemegang hak dan bertentangan dengan prinsip kepastian serta perlindungan hukum. Dengan demikian, pemulihan hak pemegang Hak Milik Nomor 027/Srengseng Sawah harus diutamakan melalui koreksi dan penghapusan administratif, sedangkan apabila Kantor Pertanahan tetap mempertahankan catatan tanpa dasar hukum yang sah dan menimbulkan kerugian, pemegang hak dapat menempuh mekanisme pengawasan Ombudsman dan/atau upaya hukum melalui Peradilan Tata Usaha Negara sesuai dengan karakter sengketanya.

G. Saran

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional perlu membangun sistem pengendalian legalitas blokir pertanahan secara nasional yang mewajibkan setiap Kantor Pertanahan melakukan verifikasi berkala terhadap dasar hukum, objek, subjek, jangka waktu, perpanjangan, dan status blokir, serta secara

otomatis menghapus blokir yang telah berakhir dan tidak memiliki dasar hukum untuk diperpanjang. Mekanisme tersebut perlu dituangkan dalam standar operasional nasional dan terintegrasi dengan sistem administrasi pertanahan agar setiap pencatatan, perpanjangan, dan penghapusan blokir memiliki legal audit trail, sehingga kepastian hukum pemegang hak terlindungi dan tidak terjadi blokir yang tetap tercatat meskipun dasar hukumnya telah berakhir.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

Artikel/Buku/Laporan

- Anindhita, Andi Batari, Farida Patittingi, and Chalis Al Rossi. "Perbandingan Sistem Publikasi Positif Dan Negatif Pendaftaran Tanah: Perspektif Kepastian Hukum." *Amanna Gapp* 29, no. 2 (2021). <https://journal.unhas.ac.id/index.php/agjl/article/view/19679>.
- Ayu, Endang Putri, and Eko Nuriyatman. "Konsep Pelayanan Publik Pada Masa Adaptasi Kebiasaan Baru (New Normal) Pandemi Covid-19 Ditinjau Dari Perspektif Regulasi." *Mendapo Journal Of Administration Lawf Administration Law* 2, no. 3 (2021). <https://doi.org/https://doi.org/10.22437/mendapo.v2i3.11358>.
- Aziza, Lisna Aprilia. "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." *Triwangsa Hukum* 3, no. 1 (2023). <https://www.journal.unpas.ac.id/index.php/triwangsa/article/view/12879>.
- Barokah, Muhamad Raziv, and Anna Erliyana. "Pergeseran Kompetensi Absolut Dari Peradilan Umum Ke Peradilan Tata Usaha Negara." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 51, no. 4 (2021). <https://doi.org/10.21143/jhp.vol51.no4.1104>.
- Dewi, Salindri Riana, Harvini Wulansari, Antonio Tilman, and Rio Teguh Santoso. "Optimalisasi Migrasi Dan Pembaharuan Data Pertanahan Dalam Komputerisasi Pertanahan Di Kabupaten Banyuasin." *Tunas Agraria* 5, no. 3 (September 18, 2022): 2011–22. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.184>.
- Eko Nuriyatman, Rustian Mushawirya, Fitria, Hartati, and Rahayu Repindowaty Harahap. "Peran Keterbukaan Informasi Publik Dalam Administrasi Pemerintahan Desa." *Jurnal Pengabdian Pendidikan Masyarakat (JPPM)* 5, no. 2 (October 2, 2024): 298–303. <https://doi.org/10.52060/JPPM.V5I2.2368>.
- Hakim, M. Aunul, and Sheila Kusuma Wardani Amnesti. "Problematika Penanganan Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Pemerintah (Onrechtmatige Overheidsdaad) Pada Peradilan Tata Usaha Negara." *De Jure: Jurnal Hukum Dan Syar'iah* 14, no. 1 (June 29, 2022): 125–39. <https://doi.org/10.18860/j-fsh.v14i1.15833>.
- Istiana, Istiana, Nanik Sutarni, and Burham Pranawa. "Pelaksanaan Pemblokiran Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 13 Tahun 2017." *Jurnal Bedah Hukum* 6, no. 1 (April 29, 2022): 33–43. <https://doi.org/10.36596/jbh.v6i1.767>.
- Kurniasih, Nonih, Yuherman Yuherman, and Mohamad Ismed. "Perlindungan Hukum

- Kepada Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Hal Dilakukannya Pencatatan Blokir dan Sita Pada Sertipikat Hak Atas Tanah." *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, no. 9 (September 5, 2023): 3566–75. <https://doi.org/10.55681/sentri.v2i9.1501>.
- Mahendrawati, Ni Luh Made, Nengah Renaya, and Made Dilla Nitya Nirmala. "Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Pasca Diterbitkannya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik." *Kertha Semaya* 11, no. 8 (2023): 1951–63. <https://doi.org/https://doi.org/10.24843/KS.2022.v11.i08.p17>.
- Natasya Klarisa Paruntu, and Wilma Silalahi. "Realisasi Keterbukaan Informasi Publik Pada Lingkup Kementerian Dalam Menunjang Pembaharuan Sistem Hukum Nasional (PSHN)." *JURNAL USM LAW REVIEW* 8, no. 2 (August 14, 2025): 1088–1106. <https://doi.org/10.26623/julr.v8i2.12264>.
- Pertiwi, Nur Amelia, and Sukirno Sukirno. "Pelaksanaan Hak Cipta Sebagai Objek Jaminan Fidusia." *Notarius* 12, no. 2 (2019): 924–30. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/29136>.
- Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*. Cetakan ke. Jakarta: Prenada Media, 2021.
- Pradnyaautari, I Gusti Agung Putri, I Nyoman Darmadha, and I Wayan Novy Purwanto. "Kepastian Hukum Bagi Pihak Pemegang Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) Pp Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Kertha Semaya* 8, no. 3 (2020): 413–23. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/57442>.
- Rahayu Subekti, Purwono Sungkowo Raharjo, and Hadhika Afghani Imansyah. "Sistem Pendaftaran Tanah Yang Memberikan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah." *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 8, no. 2 (August 1, 2022): 394–405. <https://doi.org/10.23887/jkh.v8i2.51181>.
- Rahman, Arief, Zaeni Asyhadie, Shinta Andriyani, and Diman Ade Mulada. "Pendaftaran Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Waris." *Journal Kompilasi Hukum* 5, no. 1 (June 30, 2020): 1–14. <https://doi.org/10.29303/jkh.v5i1.21>.
- Ritonga, Rifandy, Gusman Balkhan, and Aulia Oktarizka Vivi Puspta Sari A.P. "Dari Legal Standing ke Judicial Filtering: Penerapan Teori Kepentingan Dalam Sengketa Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah di Ptun." *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 14, no. 3 (April 9, 2026): 253–73. <https://doi.org/10.24843/KS.2026.v14.i03.p08>.
- Sadhana, I Gede Kesuma, and Putu Edgar Tanaya. "Pelaksanaan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Didalam Penyelesaian Sengketa Agraria Pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar." *Kertha Semaya* 12, no. 9 (2024): 2169–81. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/110191>.
- Sekarsari, Anisa, Haryo Budhiawan, and Akur Nurasa. "Pelaksanaan Pencatatan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Dan Bantul)." *Tunas Agraria* 2, no. 2 (May 14, 2019): 117–35. <https://doi.org/10.31292/jta.v2i2.32>.
- Setiyabudi, Hendra Kusuma Putra. "Kajian Hukum Terhadap Pemblokiran Pada Buku Tanah Dalam Pendaftaran Tanah." *LEX ET SOCIETATIS* 8, no. 3 (July 22, 2020). <https://doi.org/10.35796/les.v8i3.29497>.
- Sihaloho, Redy, Agus Nurudin, and Adya Paramita Prabandari. "Pelaksanaan Blokir Sertipikat Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Aspek Kepastian Hukum." *Notarius* 12,

- no. 2 (2019): 550–65.
<https://doi.org/https://doi.org/10.14710/nts.v12i2.28995>.
- Sumiati, Helena, Andriansah, and Bagio Kadaryanto. “Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia.” *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum* 7, no. 2 (December 9, 2021): 135–45.
<https://doi.org/10.33319/yume.v7i2.111>.
- Teikuar, Yatno Krisando, Novyta Uktolseja, and Pieter Radjawane. “Kedudukan Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Bersertifikat Hak Milik Yang Diblokir Oleh Badan Pertanahan Nasional.” *BAMETI Customary Law Review* 2, no. 2 (November 29, 2024): 72–83. <https://doi.org/10.47268/bameti.v2i2.15973>.
- Utama, Kartika Widya. “Eksistensi Good Governance Principle Sebagai Pedoman Kebijakan Administrasi Negara Pasca Undang-Undang Administrasi Pemerintahan.” *Jurnal Hukum Progresif* 12, no. 1 (April 30, 2024): 22–31.
<https://doi.org/10.14710/jhp.12.1.22-31>.
- Yuhana, Ersas, Arrie Budhiartie, and Eko Nuriyatman. “Kualitas Pelayanan Pembuatan Surat Izin Mengemudi Dalam Penyelenggaraan Pelayanan Publik Di Kota Jambi.” *Mendapo: Journal of Administrative Law* 3, no. 1 (2023).
<https://doi.org/https://doi.org/10.22437/mendapo.v3i1.11379>.
- Yustira, Vanesa. “Kepastian Hukum Terhadap KPR Dengan Jaminan Sertipikat Induk Yang Masih Dalam Proses Pemecahan.” *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* 5, no. 5 (June 24, 2025): 4070–84. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i5.4897>.

Peraturan Hukum

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398, dan diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 tentang

Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1112.