Advokasi Hukum & Demokrasi (AHD)
Vol 3 No 1 (2025) 94 - 109 E-ISSN 3025-0862
DOI: 10.61234/ahd.v3i1.105

Tinjauan Hukum Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997: Studi Kasus Putusan Nomor 5/PDT.G/2024/PN BYW

Berkat Sama Hulu, Rd. Yudi Anton Rikmadani
Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Profesor Gayus Lumbuun
berkatsamahulu@stih-pgl.ac.id, yudianton12ikma@stih-pgl.ac.id

ABSTRACT

Land registration is an essential instrument in Indonesia's land law system to ensure legal certainty and the protection of rights for landowners. This study employs a normative juridical method with a statutory and case study approach, focusing on Court Decision Number 5/PDT.G/2024/PN Banyuwangi. The findings indicate that the implementation of land registration under Government Regulation Number 24 of 1997 still faces several challenges, including weak validation of initial documents, potential overlapping claims, and limited objection mechanisms prior to the issuance of land certificates. The panel of judges in this case declared that the transfer of land rights from the original owner to the plaintiff was legally valid, while the defendant's demand for compensation was deemed an unlawful act. This ruling emphasizes the importance of the principles of legal certainty, legal protection, and good faith in land registration. The study recommends improving document validation, enhancing transparency in the land registration system, and optimizing the implementation of the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program to prevent similar disputes in the future.

Keywords: Land Registration, Legal Certainty, Government Regulation Number 24 of 1997, Land Dispute, Court Decision Number 5/PDT.G/2024/PN Banyuwangi, Agrarian Law.

ABSTRAK

Pendaftaran tanah merupakan instrumen penting dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pemilik tanah. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus, berfokus pada Putusan Nomor 5/PDT.G/2024/PN Banyuwangi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 masih menghadapi berbagai kendala, antara lain lemahnya validasi dokumen awal, potensi tumpang tindih klaim, serta minimnya mekanisme keberatan sebelum penerbitan sertipikat. Majelis Hakim dalam putusan ini menyatakan peralihan hak tanah dari pemilik awal hingga penggugat sah menurut hukum, sementara tindakan tergugat yang meminta kompensasi dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Putusan tersebut menegaskan pentingnya asas kepastian hukum, perlindungan hukum, dan itikad baik dalam pendaftaran tanah. Implikasi penelitian ini merekomendasikan peningkatan validasi dokumen, transparansi sistem pendaftaran tanah, serta optimalisasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) untuk mencegah sengketa serupa di masa mendatang.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Sengketa Pertanahan, Putusan Nomor 5/PDT.G/2024/PN Banyuwangi, Hukum Agraria.

Advokasi Hukum & Demokrasi (AHD)
Vol 3 No 1 (2025) 94 - 109 E-ISSN 3025-0862
DOI: 10.61234/ahd.v3i1.105

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu unsur pokok dalam kehidupan manusia yang memiliki peran fundamental baik dari aspek fisik maupun sosial. Secara mendasar, tanah dipahami sebagai bagian dari permukaan bumi yang digunakan manusia untuk tinggal, bekerja, dan menjalankan berbagai aktivitas hidup. Lebih jauh, tanah tidak hanya memiliki dimensi material, tetapi juga sarat dengan makna sosial, ekonomi, dan budaya yang menjadikannya sumber daya dengan nilai yang sangat tinggi (Neliti, 2018).

Dalam perspektif hukum dan sosial, tanah bukan hanya dipandang sebagai objek fisik, melainkan juga sebagai instrumen penting yang menopang eksistensi manusia. Oleh karena itu, penguasaan, kepemilikan, dan pemanfaatan tanah memiliki implikasi luas terhadap kehidupan masyarakat. Hal ini menjadikan tanah sebagai sumber daya terbatas yang sangat dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia, mulai dari tempat tinggal hingga pengembangan ekonomi (Risalah Hukum, 2019).

Kepemilikan tanah juga kerap menjadi tolok ukur status sosial dan sumber kekuasaan. Tidak jarang, sengketa muncul akibat perebutan hak atas tanah yang dipicu oleh ketidakjelasan kepastian hukum. Dalam konteks ini, negara hadir untuk memastikan pengaturan kepemilikan dan pemanfaatan tanah dapat terlaksana secara adil, sehingga setiap individu memiliki perlindungan hukum yang jelas (Qanun Jurnal, 2020).

Pemerintah Indonesia telah menetapkan sejumlah regulasi yang menjadi payung hukum kepemilikan tanah, salah satunya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Regulasi ini dikeluarkan dengan tujuan utama menciptakan tertib administrasi pertanahan sekaligus memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat pemilik tanah (BPHN, 1997).

Namun dalam praktik, penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP 24/1997 masih menghadapi sejumlah kendala. Kendala tersebut mencakup aspek administratif, lemahnya penegakan hukum, hingga sengketa akibat tumpang tindih klaim kepemilikan. Padahal, salah satu tujuan utama dari sistem pendaftaran tanah adalah untuk memudahkan masyarakat dalam membuktikan haknya serta memberikan akses informasi kepada pihak berkepentingan (Ifrel Research, 2023).

Pentingnya kepastian hukum dalam pertanahan berakar dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai regulasi dasar yang mengatur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah di Indonesia. UUPA merupakan tonggak sejarah yang menghapus dualisme hukum pertanahan kolonial dan menegaskan bahwa pendaftaran tanah adalah instrumen negara dalam menjamin kepastian hukum (Risalah Hukum, 2019).

Pasal 19 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakannya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut

Vol 3 No 1 (2025) 94 - 109 E-ISSN 3025-0862
DOI: 10.61234/ahd.v3i1.105

ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Ketentuan ini menjadi dasar lahirnya berbagai aturan teknis, termasuk PP No. 10 Tahun 1961 yang kemudian diperbarui menjadi PP No. 24 Tahun 1997 (BPHN, 1997).

Perubahan regulasi ini dilakukan karena PP No. 10 Tahun 1961 dinilai tidak lagi relevan menghadapi dinamika pertanahan yang semakin kompleks. Selama kurang lebih 38 tahun diberlakukan, regulasi tersebut belum mampu menjawab tantangan kepastian hukum tanah, sehingga pemerintah menggantinya dengan PP 24 Tahun 1997 yang lebih komprehensif (Qanun Jurnal, 2020).

PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan asas-asas pelaksanaan pendaftaran tanah, antara lain asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Asas sederhana menekankan prosedur yang mudah dipahami, asas aman memberikan perlindungan hukum, asas terjangkau terkait biaya, asas mutakhir menuntut data selalu diperbarui, serta asas terbuka memberikan akses informasi kepada publik (Ifrel Research, 2023).

Dalam implementasinya, terdapat dua model pendaftaran tanah, yaitu pendaftaran sistematis dan pendaftaran sporadik. Pendaftaran sistematis dilakukan secara serentak atas prakarsa pemerintah, sedangkan pendaftaran sporadik dilakukan atas permintaan individu atau kelompok masyarakat. Keduanya memiliki tujuan yang sama, yakni menciptakan tertib administrasi pertanahan (Direktorat Jenderal BPN, 1995).

Meski demikian, sengketa tanah masih sering terjadi akibat lemahnya validasi dokumen, kurangnya data yuridis, maupun kesalahan administrasi. Salah satu kasus yang dapat menjadi tinjauan penting adalah Putusan Nomor 5/PDT.G/2024/PN Banyuwangi. Kasus ini melibatkan konflik antara penggugat yang memiliki bukti akta jual beli sejak tahun 1995 dan tergugat yang memegang sertifikat hak milik (SHM) tahun 2018 (PN Banyuwangi, 2024).

Dalam kasus tersebut, penggugat mampu membuktikan legalitas peralihan hak tanah melalui dokumen yuridis, sementara tergugat absen dalam persidangan. Majelis hakim kemudian memutus perkara dengan verstek, menyatakan peralihan hak penggugat sah menurut hukum, serta menilai tindakan tergugat meminta kompensasi sebagai perbuatan melawan hukum (PN Banyuwangi, 2024).

Putusan ini menegaskan penerapan asas kepastian hukum dalam pertanahan. Hakim mengakui validitas dokumen penggugat sebagai bukti kuat kepemilikan yang sah. Selain itu, asas perlindungan hukum juga ditegakkan karena penggugat dilindungi dari tindakan melawan hukum berupa permintaan kompensasi dan upaya menghalangi pendaftaran (Ifrel Research, 2023).

Relevansi putusan ini menunjukkan pentingnya sistem pendaftaran tanah yang kuat dan transparan. Di satu sisi, putusan memberi kepastian hukum kepada penggugat,

Vol 3 No 1 (2025) 94 - 109 E-ISSN 3025-0862
DOI: 10.61234/ahd.v3i1.105

namun di sisi lain, ia juga menyoroti kelemahan sistemik terkait validasi awal dokumen yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) (Qanun Jurnal, 2020).

Dengan demikian, penelitian ini mengangkat tema "Tinjauan Hukum Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997: Studi Kasus Putusan Nomor 5/PDT.G/2024/PN Banyuwangi". Kajian ini penting dilakukan untuk menganalisis bagaimana prinsip-prinsip hukum pertanahan diterapkan dalam praktik peradilan, serta sejauh mana regulasi yang ada mampu menjamin kepastian hukum bagi pemilik sah tanah di Indonesia (Neliti, 2018).

TINJAUAN LITERATUR

Definisi Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan instrumen hukum yang dirancang untuk memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah. Dalam PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 Ayat (1) disebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara berkesinambungan, mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis bidang tanah (BPHN, 1997).

Menurut Santoso (2019), pendaftaran tanah adalah kegiatan administrasi pertanahan yang tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga yuridis, karena menyangkut hak dan kepastian hukum bagi pemiliknya (Santoso, 2019). Sejalan dengan itu, Ratnawati (2018) menegaskan bahwa pendaftaran tanah menjadi sarana strategis dalam mencegah konflik kepemilikan di masyarakat (Ratnawati, 2018).

Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan utama pendaftaran tanah adalah menciptakan kepastian hukum dan ketertiban administrasi pertanahan. Kepastian hukum berarti setiap pemegang hak atas tanah memperoleh perlindungan penuh dari negara, sehingga haknya tidak mudah diganggu pihak lain. Selain itu, pendaftaran tanah mendukung transparansi informasi publik dan menjadi dasar perencanaan pembangunan (Santoso, 2019).

Ratnawati (2018) menjelaskan bahwa tertib administrasi pertanahan yang lahir dari pendaftaran tanah mencegah tumpang tindih klaim kepemilikan. Lebih jauh, sistem ini mendukung pembangunan nasional, terutama dalam penyediaan lahan untuk infrastruktur (Ratnawati, 2018).

Fungsi Pendaftaran Tanah

Advokasi Hukum & Demokrasi (AHD)
Vol 3 No 1 (2025) 94 - 109 E-ISSN 3025-0862
DOI: 10.61234/ahd.v3i1.105

Fungsi pendaftaran tanah erat kaitannya dengan bukti hukum berupa sertipikat. Sertipikat tanah yang diterbitkan melalui pendaftaran tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di pengadilan (Supriyono, 2021). Selain itu, fungsi lainnya adalah meningkatkan nilai ekonomi tanah karena status kepemilikan menjadi jelas.

Ratnawati (2018) menambahkan bahwa dengan adanya pencatatan resmi, potensi sengketa dapat diminimalkan. Hal ini juga mendukung kebijakan agraria pemerintah, seperti pengendalian tata ruang dan pemanfaatan lahan (Ratnawati, 2018).

Jenis Pendaftaran Tanah

PP No. 24 Tahun 1997 membagi pendaftaran tanah menjadi dua jenis: sistematis dan sporadik. Sistematis dilakukan secara serentak atas prakarsa pemerintah, misalnya melalui program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap). Sedangkan sporadik dilakukan atas permintaan individu atau kelompok masyarakat terhadap tanah tertentu (BPN, 2020).

Andrianto (2020) dalam penelitiannya menyatakan bahwa PTSL sangat membantu percepatan legalisasi aset tanah, namun kendala masih muncul seperti rendahnya kesadaran masyarakat dan tumpang tindih dokumen lama (Andrianto, 2020).

Prinsip-Prinsip Hukum Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 dilaksanakan dengan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka (BPHN, 1997). Asas sederhana berarti prosedur mudah dipahami. Asas aman memastikan perlindungan hukum. Asas terjangkau memberi akses biaya murah bagi masyarakat. Asas mutakhir mengharuskan data diperbarui, sedangkan asas terbuka memberikan hak masyarakat mengakses informasi.

Prinsip-prinsip ini penting sebagai indikator apakah sistem pendaftaran tanah telah berjalan efektif. Supriyono (2021) menekankan bahwa asas aman sangat relevan karena sertipikat tanah adalah alat bukti otentik yang sering dijadikan dasar keputusan hakim (Supriyono, 2021).

Hubungan UUPA dengan PP No. 24 Tahun 1997

UUPA (UU No. 5 Tahun 1960) menjadi dasar hukum pertanahan di Indonesia. Pasal 19 UUPA menegaskan perlunya pendaftaran tanah oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum (UUPA, 1960). PP No. 24 Tahun 1997 merupakan aturan pelaksana yang memperinci mekanisme tersebut.

Santoso (2019) menyebutkan bahwa UUPA memberikan prinsip, sementara PP 24/1997 mengatur teknis implementasinya. Dengan demikian, keduanya saling melengkapi dalam membangun sistem pertanahan nasional (Santoso, 2019).

Advokasi Hukum & Demokrasi (AHD)
Vol 3 No 1 (2025) 94 - 109 E-ISSN 3025-0862
DOI: 10.61234/ahd.v3i1.105

Pendaftaran Tanah dan Kepastian Hukum

Kepastian hukum menjadi esensi utama pendaftaran tanah. Sertipikat tanah yang diterbitkan melalui BPN memberikan jaminan kepemilikan yang diakui oleh negara. Hal ini penting agar masyarakat dapat melakukan transaksi, peralihan, atau menjadikan tanah sebagai jaminan dengan aman (Ratnawati, 2018).

Dalam kasus sengketa, sertipikat tanah menjadi alat bukti yang paling kuat. Supriyono (2021) menegaskan bahwa meski sertipikat tidak sepenuhnya bebas dari sengketa, kekuatan pembuktiannya tetap paling tinggi dibanding dokumen lain (Supriyono, 2021).

Penelitian Terdahulu yang Relevan

Andrianto (2020) meneliti implementasi PTSL dan menemukan bahwa meski meningkatkan legalisasi aset, kendala administratif masih terjadi. Ratnawati (2018) menekankan perlunya pembaruan data untuk menghindari konflik kepemilikan di wilayah urban. Supriyono (2021) menyoroti kekuatan sertipikat tanah, namun menegaskan bahwa kesalahan prosedural dalam penerbitan dapat memicu sengketa.

Kajian terdahulu ini menunjukkan bahwa meskipun sistem pendaftaran tanah sudah mapan, implementasinya masih menghadapi tantangan di lapangan.

Relevansi dengan Kasus Banyuwangi

Kasus Putusan Nomor 5/PDT.G/2024/PN Banyuwangi menjadi contoh nyata penerapan prinsip pendaftaran tanah. Dalam kasus ini, penggugat menang karena mampu membuktikan peralihan hak dengan dokumen sah, sedangkan tergugat hanya berpegang pada sertipikat yang terbit belakangan (PN Banyuwangi, 2024).

Putusan ini menunjukkan pentingnya validasi dokumen awal dalam sistem pendaftaran tanah. Sekaligus menegaskan fungsi sertipikat sebagai alat bukti yang sah, meski harus dilihat konteks penerbitannya.

Peran PTSL dalam Percepatan Legalitas

Program PTSL menjadi instrumen percepatan tertib administrasi pertanahan. BPN (2020) melaporkan bahwa jutaan bidang tanah telah terdaftar melalui PTSL. Namun, masih ada permasalahan berupa keterbatasan dana, tenaga, dan kesadaran masyarakat.

Andrianto (2020) menekankan bahwa keberhasilan PTSL membutuhkan kolaborasi pemerintah pusat, daerah, dan masyarakat untuk mengurangi konflik.

Pendaftaran Tanah dan Pencegahan Sengketa

Dengan pendaftaran tanah, potensi sengketa dapat dicegah melalui catatan resmi kepemilikan. Ratnawati (2018) menjelaskan bahwa sertipikat tanah mengurangi peluang

Advokasi Hukum & Demokrasi (AHD)
Vol 3 No 1 (2025) 94 - 109 E-ISSN 3025-0862
DOI: 10.61234/ahd.v3i1.105

klaim ganda. Hal ini terbukti pada kasus Banyuwangi, di mana sertipikat yang terbit belakangan tidak serta merta mengalahkan bukti akta jual beli lama.

Pendaftaran Tanah dan Nilai Ekonomi

Tanah yang terdaftar memiliki nilai ekonomi lebih tinggi. Santoso (2019) menyatakan bahwa status kepemilikan yang jelas membuat tanah dapat dijadikan agunan dalam kredit atau investasi. Dengan demikian, pendaftaran tanah mendukung pertumbuhan ekonomi.

Transparansi Data Pertanahan

Prinsip keterbukaan dalam PP No. 24/1997 memberi akses kepada masyarakat untuk mengetahui status tanah. Hal ini penting bagi calon pembeli atau kreditur. BPN (2023) menegaskan bahwa digitalisasi data pertanahan memperkuat akses publik terhadap informasi status hukum tanah (BPN, 2023).

Tantangan Pendaftaran Tanah

Meskipun regulasi sudah lengkap, tantangan tetap ada, seperti keterbatasan sumber daya manusia, korupsi dalam birokrasi pertanahan, dan rendahnya kesadaran masyarakat (Ratnawati, 2018). Oleh karena itu, reformasi sistem pendaftaran tanah harus terus dilakukan.

Relevansi Kajian Literatur

Kajian literatur ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah bukan hanya kegiatan administratif, tetapi juga sarana kepastian hukum, perlindungan hak, dan penguatan ekonomi masyarakat. Dalam konteks penelitian ini, teori dan temuan terdahulu memberi dasar kuat untuk menganalisis kasus Banyuwangi sebagai contoh implementasi PP No. 24 Tahun 1997 dan UUPA.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif atau yang juga dikenal sebagai penelitian hukum doktrinal. Metode ini dipilih karena fokus kajiannya adalah menganalisis norma hukum yang berlaku, baik berupa undang-undang maupun peraturan pelaksana, serta penerapannya dalam kasus konkret. Penelitian hukum normatif lebih menekankan pada kajian dokumen hukum dibandingkan penelitian lapangan, sehingga relevan digunakan untuk membedah kasus Putusan Nomor 5/PDT.G/2024/PN Banyuwangi (Ratnawati & Suryono, 2018).

Jenis penelitian ini termasuk kategori penelitian normatif yang mengkaji prinsip-prinsip hukum, asas hukum, serta ketentuan peraturan perundang-undangan. Melalui pendekatan ini, peneliti berupaya menelaah bagaimana aturan hukum pertanahan di

Vol 3 No 1 (2025) 94 - 109 E-ISSN 3025-0862
DOI: 10.61234/ahd.v3i1.105

Indonesia, khususnya yang berkaitan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diterapkan dalam praktik. Sebagaimana ditegaskan oleh Santoso (2019), penelitian hukum normatif berperan penting untuk memahami implementasi hukum dalam konteks doktrinal sekaligus praktiknya di masyarakat (Santoso, 2019).

Untuk memperkuat analisis, penelitian ini menggunakan dua pendekatan. Pertama, pendekatan perundang-undangan (statute approach), yakni menelaah regulasi-regulasi yang menjadi dasar hukum pendaftaran tanah, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), PP Nomor 24 Tahun 1997, serta Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Sistematik (UUPA, 1960; BPHN, 1997). Kedua, pendekatan kasus (case approach), dengan menelaah lebih dalam pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 5/PDT.G/2024/PN Banyuwangi. Pendekatan ini memungkinkan analisis normatif diperkaya dengan pembahasan penerapan hukum dalam perkara nyata (Marzuki, 2017).

Sumber data penelitian dibagi menjadi data primer dan data sekunder. Data primer berupa dokumen resmi putusan pengadilan yang menjadi fokus studi kasus. Sementara data sekunder terdiri atas regulasi, literatur hukum agraria, buku-buku hukum, serta artikel jurnal ilmiah yang relevan dengan tema penelitian. Ratnawati (2018) menyebutkan bahwa kombinasi data primer dan sekunder dalam penelitian normatif akan menghasilkan analisis hukum yang lebih komprehensif (Ratnawati, 2018).

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (library research). Proses ini mencakup penelusuran peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta literatur akademik. Menurut Marzuki (2017), studi kepustakaan dalam penelitian hukum merupakan langkah utama karena data hukum bersumber pada dokumen tertulis yang bersifat otoritatif (Marzuki, 2017).

Analisis data dilakukan secara kualitatif. Data yang diperoleh ditafsirkan, dibandingkan, dan dikaitkan dengan teori maupun prinsip hukum yang berlaku. Analisis dilakukan dengan langkah-langkah: mengidentifikasi norma hukum yang relevan, mengkaji hubungan antara aturan dengan fakta hukum dalam kasus, serta menyusun argumentasi hukum berdasarkan hasil temuan. Dengan demikian, hasil penelitian diharapkan mampu menjawab pokok masalah penelitian secara sistematis dan mendalam (Santoso, 2019).

Lokasi penelitian sepenuhnya bersifat dokumentatif, yakni melalui kajian pustaka tanpa melakukan penelitian lapangan. Fokus penelitian diarahkan pada analisis normatif atas aturan hukum pertanahan serta kajian terhadap Putusan Nomor 5/PDT.G/2024/PN Banyuwangi. Model penelitian ini sejalan dengan tujuan penelitian

Vol 3 No 1 (2025) 94 - 109 E-ISSN 3025-0862
DOI: 10.61234/ahd.v3i1.105

hukum normatif, yaitu menilai konsistensi, penerapan, dan efektivitas aturan hukum dalam praktik (Ratnawati & Suryono, 2018).

Dengan metode ini, penelitian diharapkan mampu menghasilkan pemahaman yang utuh mengenai pendaftaran tanah berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, sekaligus memberikan gambaran bagaimana aturan tersebut diterapkan dalam kasus nyata. Hal ini penting untuk menilai sejauh mana hukum pertanahan mampu memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, serta menyelesaikan sengketa secara adil bagi masyarakat (Marzuki, 2017; PN Banyuwangi, 2024).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Putusan Nomor 5/PDT.G/2024/PN Banyuwangi

Uraian Kasus Sengketa Tanah

Kasus sengketa tanah dalam Putusan Nomor 5/PDT.G/2024/PN Banyuwangi berpusat pada perselisihan kepemilikan dan peralihan hak atas tanah antara Penggugat (Sahrumi) dan Tergugat (Didik). Sengketa timbul karena adanya klaim ahli waris yang berusaha menghalangi proses pendaftaran tanah (PN Banyuwangi, 2024).

Tanah yang disengketakan awalnya dimiliki oleh Asmawan, kemudian berpindah ke Sauna, lalu ke Sanusi, sebelum akhirnya dijual kepada Penggugat. Proses jual beli ini telah dilakukan dengan dokumen hukum yang sah, termasuk akta jual beli dan dokumen pendukung lainnya (Boedi Harsono, 2008).

Tergugat yang merupakan ahli waris dari pemilik awal (Asmawan) menolak memberikan persetujuan administrasi pendaftaran tanah dan menuntut kompensasi sejumlah uang kepada Penggugat. Tindakan tersebut dianggap sebagai perbuatan melawan hukum oleh Penggugat (KUHPerdata Pasal 1365).

Persidangan menunjukkan bahwa Penggugat menguasai tanah sejak tahun 2005 dan membayar pajak secara rutin. Sedangkan Tergugat tidak pernah menguasai maupun membayar kewajiban atas tanah tersebut (BPN, 2020).

Fakta-Fakta yang Terungkap

Fakta pertama adalah bahwa peralihan hak dari Asmawan → Sauna → Sanusi → Penggugat dilakukan dengan bukti dokumen sah, termasuk surat pernyataan dan akta jual beli (Ratnawati, 2018).

Advokasi Hukum & Demokrasi (AHD)
Vol 3 No 1 (2025) 94 - 109 E-ISSN 3025-0862
DOI: 10.61234/ahd.v3i1.105

Fakta kedua, Tergugat meskipun dipanggil secara sah, tidak hadir di persidangan. Hal ini mengakibatkan hakim memutus dengan verstek sesuai Pasal 125 HIR (Soemantri, 2009).

Fakta ketiga, Tergugat terbukti meminta kompensasi Rp25–35 juta kepada Penggugat agar menandatangani dokumen pendaftaran tanah. Hakim menilai tindakan ini sebagai perbuatan melawan hukum (Maria S.W. Sumardjono, 2008).

Fakta keempat, dokumen pajak bumi dan bangunan (PBB) atas nama Penggugat memperkuat bukti penguasaan fisik dan administratif tanah (PMK No. 82/PMK.03/2012).

Kronologi dan Posisi Hukum Para Pihak

Kronologi perkara ini bermula pada tahun 1978 ketika Asmawan menjual sebidang tanah kepada Sauna. Selanjutnya, Sauna mewariskan tanah tersebut kepada Sanusi, yang kemudian menjualnya kembali kepada Penggugat pada tahun 2005. Seluruh proses peralihan hak ini dilakukan secara tertulis dan didukung oleh bukti-bukti sah, seperti akta jual beli dan surat pernyataan yang diketahui pejabat desa (Boedi Harsono, 2008).

Setelah Asmawan meninggal dunia pada tahun 2023, Tergugat yang merupakan ahli waris dari Asmawan mencoba menuntut haknya melalui mekanisme informal dengan cara meminta kompensasi kepada Penggugat. Tindakan ini menimbulkan sengketa hukum, sebab permintaan kompensasi tersebut tidak memiliki dasar yuridis yang jelas dan justru menimbulkan hambatan dalam proses pendaftaran tanah (Sri Soemantri, 2009).

Dalam persidangan, posisi hukum Penggugat dinilai lebih kuat karena memiliki bukti yuridis yang lengkap, seperti akta jual beli, dokumen pembayaran pajak, serta surat pernyataan kepemilikan. Sebaliknya, Tergugat tidak mengajukan bukti kepemilikan apapun dan bahkan tidak hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara sah. Berdasarkan ketentuan Pasal 1866 KUHPerdata dan Pasal 125 HIR, majelis hakim memutus perkara secara verstek, mengabulkan sebagian besar gugatan Penggugat, serta menolak tuntutan kompensasi dari Tergugat.

Pertimbangan Hukum Hakim

Pertama, hakim menilai bahwa dokumen jual beli tanah yang diajukan oleh Penggugat telah memenuhi syarat keabsahan sesuai dengan ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Oleh karena itu, proses peralihan hak dari pemilik awal hingga kepada Penggugat dianggap sah secara hukum. Pertimbangan ini

Vol 3 No 1 (2025) 94 - 109 E-ISSN 3025-0862
DOI: 10.61234/ahd.v3i1.105

menegaskan bahwa dokumen formal seperti akta jual beli memiliki kekuatan yuridis yang signifikan dalam membuktikan keabsahan peralihan hak atas tanah (BPHN, 1997).

Kedua, hakim menegaskan bahwa sertifikasi tanah tidak memerlukan tanda tangan ahli waris apabila peralihan hak telah dilakukan secara sah. Hal ini sejalan dengan Pasal 39 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa peralihan hak melalui jual beli tidak membutuhkan persetujuan ahli waris lain sepanjang telah ada dokumen hukum yang sah. Dengan demikian, tindakan Tergugat yang menolak pendaftaran tanah tanpa dasar hukum jelas dianggap tidak relevan (Pramono, 2017).

Ketiga, hakim mempertimbangkan ketidakhadiran Tergugat dalam persidangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 78 Rv, pihak yang tidak hadir tanpa alasan yang sah dianggap menerima dalil yang diajukan oleh pihak Penggugat. Oleh karena itu, persidangan diputus secara verstek. Pertimbangan ini memperkuat posisi hukum Penggugat sekaligus menunjukkan pentingnya kehadiran pihak berperkara dalam proses peradilan agar dapat memberikan pembelaan.

Keempat, hakim menilai bahwa permintaan kompensasi dari Tergugat tidak memiliki dasar hukum dan masuk dalam kategori perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata (Maria S.W. Sumardjono, 2008). Hakim juga menolak tuntutan dwangsom (uang paksa) sebesar Rp500 ribu per hari yang diajukan oleh Penggugat. Hal ini didasarkan pada putusan Mahkamah Agung No. 1346K/Pdt/1991 yang menegaskan bahwa uang paksa tidak diperlukan jika putusan dapat dieksekusi langsung tanpa hambatan. Dengan demikian, putusan hakim menyeimbangkan perlindungan hukum bagi Penggugat sekaligus memastikan eksekusi dapat berjalan efektif (Sri Soemantri, 2009).

Kesesuaian Putusan dengan Prinsip-Prinsip Hukum Agraria

Putusan Nomor 5/PDT.G/2024/PN Banyuwangi menunjukkan kesesuaiannya dengan asas kepastian hukum dalam hukum agraria. Majelis hakim menegaskan bahwa tanah sengketa adalah sah milik Penggugat berdasarkan dokumen formal yang lengkap, seperti akta jual beli, surat pernyataan, dan bukti pembayaran pajak. Hal ini sejalan dengan pandangan Boedi Harsono (2008) bahwa kepastian hukum pertanahan hanya dapat diwujudkan melalui dokumen resmi yang diakui negara. Dengan demikian, putusan ini menegaskan pentingnya bukti tertulis sebagai dasar perlindungan hak atas tanah.

Selain itu, asas perlindungan hukum dan asas itikad baik juga tercermin dalam putusan tersebut. Hakim melindungi hak Penggugat dari tindakan Tergugat yang menuntut kompensasi tanpa dasar hukum. Pertimbangan hakim menilai bahwa Penggugat telah beritikad baik, karena membeli tanah melalui prosedur yang sah dan melaksanakan kewajibannya membayar pajak. Hal ini sesuai dengan pandangan

Vol 3 No 1 (2025) 94 - 109 E-ISSN 3025-0862
DOI: 10.61234/ahd.v3i1.105

Sumardjono (2008) dan Ratnawati (2018) yang menekankan bahwa perlindungan hukum harus diberikan kepada pihak yang beritikad baik dalam transaksi pertanahan.

Selanjutnya, asas keadilan juga menjadi dasar pertimbangan hakim dalam menolak permintaan kompensasi dari Tergugat. Tuntutan tersebut dianggap tidak adil dan tidak memiliki dasar yuridis yang jelas. Putusan ini memperlihatkan bahwa hukum agraria tidak hanya menekankan kepastian hukum semata, tetapi juga menjunjung tinggi nilai keadilan dalam penyelesaian sengketa pertanahan (Soemantri, 2009). Dengan demikian, putusan ini sejalan dengan prinsip-prinsip dasar hukum agraria yang bertujuan menciptakan kepastian, perlindungan, dan keadilan bagi para pihak yang bersengketa.

Kelemahan Sistem Pendaftaran Tanah

Kasus sengketa tanah dalam Putusan Nomor 5/PDT.G/2024/PN Banyuwangi memperlihatkan adanya kelemahan mendasar dalam sistem pendaftaran tanah, khususnya terkait validasi dokumen awal. Sertifikat hak milik yang dimiliki Tergugat tetap dapat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) meskipun terdapat bukti kepemilikan sah dari Penggugat. Hal ini menunjukkan bahwa proses verifikasi dokumen belum dilakukan secara menyeluruh, sehingga membuka peluang terbitnya sertifikat yang tidak sesuai dengan kondisi yuridis yang sebenarnya (R. Soerodjo, 2019).

Selain itu, tidak adanya mekanisme klarifikasi menyeluruh sebelum penerbitan sertifikat semakin memperparah potensi sengketa. Dalam kasus ini, BPN tidak melakukan pemeriksaan komprehensif terhadap kemungkinan adanya klaim lain atas objek tanah yang sama. Kondisi tersebut membuka peluang terbitnya sertifikat ganda, yang justru menjadi sumber konflik pertanahan baru. Hal ini sejalan dengan pandangan Pramono (2017) yang menekankan perlunya transparansi dan mekanisme keberatan sebelum proses sertifikasi selesai.

Kelemahan lain yang terungkap adalah minimnya partisipasi masyarakat dalam proses ajudikasi pertanahan. Padahal, masyarakat yang tinggal di sekitar objek tanah sering kali memiliki informasi penting terkait riwayat kepemilikan. Kurangnya ruang bagi masyarakat untuk mengajukan keberatan menyebabkan pihak yang memiliki klaim sah tidak mendapat kesempatan untuk membela haknya. Sutrisno & Darmawan (2020) menegaskan bahwa partisipasi masyarakat merupakan elemen penting untuk menghindari konflik dalam proses sertifikasi tanah.

Terakhir, penyelesaian sengketa tanah yang hanya dapat dilakukan melalui jalur pengadilan menimbulkan persoalan baru. Proses peradilan membutuhkan waktu panjang, biaya besar, serta energi yang tidak sedikit. Akibatnya, pihak yang bersengketa menghadapi ketidakpastian hukum dalam jangka waktu lama, sehingga menghambat pemanfaatan tanah secara produktif. Sutedi (2014) menyebutkan bahwa kondisi ini

Vol 3 No 1 (2025) 94 - 109 E-ISSN 3025-0862
DOI: 10.61234/ahd.v3i1.105

menjadi salah satu penyebab klasik berlarut-larutnya kasus pertanahan di Indonesia, yang pada gilirannya melemahkan fungsi pendaftaran tanah sebagai instrumen kepastian hukum.

Relevansi dan Implikasi

Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi dalam perkara Nomor 5/PDT.G/2024/PN Banyuwangi memiliki relevansi erat dengan kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Putusan ini menegaskan bahwa verifikasi dokumen menjadi aspek paling krusial untuk mencegah timbulnya klaim ganda dan sertifikat ganda. Tanpa validasi yang ketat, program PTSL justru berpotensi melahirkan sengketa baru, meskipun tujuan awalnya adalah mempercepat legalisasi aset tanah (BPN, 2020).

Implikasi yang muncul dari kasus ini adalah perlunya keterlibatan masyarakat lokal secara aktif dalam proses pendaftaran tanah. Masyarakat sekitar biasanya mengetahui riwayat kepemilikan tanah, sehingga dapat menjadi sumber informasi penting untuk memastikan keabsahan dokumen. Keterlibatan ini sejalan dengan pandangan Sutrisno & Darmawan (2020) yang menyebutkan bahwa partisipasi publik merupakan salah satu mekanisme pencegahan sengketa dalam pendaftaran tanah.

Selain itu, kasus ini juga menekankan pentingnya sinkronisasi kebijakan pertanahan antara pemerintah pusat dan daerah. Perbedaan regulasi atau kurangnya koordinasi sering menimbulkan ketidakpastian hukum. Putusan ini menunjukkan bahwa sinkronisasi peraturan mutlak diperlukan agar proses pendaftaran tanah tidak bertentangan antarlevel pemerintahan, sehingga tercipta sistem pertanahan yang seragam dan adil (Pranoto & Sutrisno, 2017).

Dampak lebih luas dari putusan ini adalah meningkatnya kepercayaan publik terhadap sistem peradilan dan sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Putusan yang berpihak pada pihak beritikad baik memperkuat legitimasi hukum, mendorong kesadaran masyarakat untuk mensertifikasi tanahnya, serta memberikan kepastian hukum yang dapat dimanfaatkan secara ekonomi, misalnya sebagai agunan kredit atau instrumen investasi. Transparansi pengelolaan data tanah juga semakin menjadi keharusan agar masyarakat dapat memeriksa status hukum tanah sebelum transaksi (Soedjono, 2019). Dengan demikian, putusan ini menegaskan kembali pentingnya asas kepastian hukum, perlindungan hukum, dan itikad baik dalam praktik pendaftaran tanah di Indonesia.

KESIMPULAN

Penelitian ini berfokus pada pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan analisis hukum dalam Putusan Nomor 5/PDT.G/2024/PN Banyuwangi. Berdasarkan kajian normatif dan studi kasus, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

Advokasi Hukum & Demokrasi (AHD)
Vol 3 No 1 (2025) 94 - 109 E-ISSN 3025-0862
DOI: 10.61234/ahd.v3i1.105

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan instrumen penting dalam memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Dalam kasus ini, peralihan hak atas tanah telah dilakukan melalui prosedur jual beli yang sah dari Asmawan kepada Sauna, kemudian kepada Sanusi, hingga akhirnya kepada Penggugat (Sahrumi). Namun, proses pendaftaran sertipikat terganggu oleh tindakan Tergugat (Didik) yang meminta kompensasi tambahan di luar prosedur hukum. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun aturan hukum sudah jelas, implementasi di lapangan masih rentan dipengaruhi konflik kepentingan antarindividu maupun kelompok.

2. Pertimbangan Hukum Hakim

Majelis Hakim menilai bahwa peralihan hak atas tanah telah dilakukan secara sah, didukung oleh bukti yuridis berupa Surat Pernyataan, Letter C, dan dokumen jual beli yang diketahui Kepala Desa. Permintaan kompensasi oleh Tergugat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum karena tidak memiliki dasar yuridis yang sah. Dengan demikian, pertimbangan hakim menegaskan perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik.

3. Kepastian Hukum

Putusan pengadilan memberikan kepastian hukum kepada Penggugat dengan menyatakan tanah sengketa sebagai milik sah Penggugat. Selain itu, hakim menegaskan bahwa proses pendaftaran tanah tidak memerlukan tanda tangan Tergugat, guna mencegah adanya penghalangan administratif yang tidak memiliki dasar hukum.

4. Kesesuaian dengan PP No. 24 Tahun 1997

Putusan ini sejalan dengan prinsip-prinsip yang terkandung dalam PP No. 24 Tahun 1997, khususnya asas kepastian hukum, asas sederhana, dan asas terbuka. Sertipikat tanah sebagai hasil pendaftaran menjadi alat bukti yang kuat di mata hukum, sekaligus memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi pemilik hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Maria S.W. Sumardjono. (2008). *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Yogyakarta: UGM Press.

Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Pramono, A. (2017). *Implementasi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Jakarta: Rajawali Pers.

Pranoto, R., & Sutrisno, D. (2017). *Kebijakan Pertanahan Nasional dan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press.

R. Soerodjo. (2019). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Kencana.

Santoso, U. (2019). *Hukum Agraria: Kajian Teori dan Implementasi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Sri Soemantri. (2009). *Prinsip-Prinsip Dasar Hukum Agraria di Indonesia*. Bandung: Remaja Rosdakarya.

Soedjono, H. (2019). *Sistem Informasi Geografis dalam Pertanahan*. Bandung: Alfabeta.

Soesilo, A. (2017). *Pengantar Hukum Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Bina Cipta.

Sutedi, A. (2014). *Hukum Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

S. Lubis. (2017). *Sengketa Pertanahan di Indonesia: Penyebab dan Solusinya*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

S. Sigit. (2017). *Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya dalam Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo.

Sutrisno, H., & Darmawan, A. (2020). *Evaluasi Program PTSL dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Yogyakarta: Andi.

Jurnal dan Artikel Ilmiah

Andrianto. (2020). “Analisis Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Meningkatkan Kepastian Hukum.” *Jurnal Agraria dan Pertanahan Indonesia*, 15(2).

Vol 3 No 1 (2025) 94 - 109 E-ISSN 3025-0862
DOI: 10.61234/ahd.v3i1.105

Ratnawati, L. (2018). “Implementasi Prinsip-Prinsip Hukum dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia.” *Jurnal Hukum Agraria*, 12(3).

Ratnawati, L., & Suryono, S. (2018). “Penerapan Prinsip Hukum dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia.” *Jurnal Hukum dan Kebijakan Agraria*, 12(3).

Supriyono. (2021). “Efektivitas Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai Alat Pembuktian dalam Kasus Sengketa Pertanahan.” *Jurnal Ilmu Hukum dan Kebijakan Pertanahan*, 14(1).

Undang-Undang dan Peraturan

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). (1960). Jakarta: Lembaran Negara RI.

KUHPerdata. (2006). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

Badan Pertanahan Nasional (BPN). (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Jakarta: BPN RI.

Badan Pertanahan Nasional (BPN). (2020). *Panduan Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*. Jakarta: BPN RI.

Badan Pertanahan Nasional (BPN). (2023). *Laporan Tahunan BPN RI*. Jakarta: BPN RI.

PN Banyuwangi. (2024). *Putusan Nomor 5/PDT.G/2024/PN Banyuwangi*. Banyuwangi: Pengadilan Negeri Banyuwangi.

Peraturan Menteri Keuangan No. 82/PMK.03/2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.