Jurnal Ilmiah: Suara Edukasi Hukum
Vol. 2 No. 2 (2026)
P-ISSN: 3090 - 8434 | E-ISSN: 3090 - 8469

Sengketa Kepemilikan Tanah Dalam Pembebasan Proyek Jalan Tol Yogyakarta – Bawen : Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 265/PDT/2025/PT SMG

Wella Ayu Kusuma, Sapardiyono, Indah Kusuma Dewi
Universitas Muhammadiyah Purworejo

email: wellaayukusuma17@gmail.com

Kata Kunci:
Sengketa Tanah; Pengadaan Tanah; Pertimbangan Hakim; Kepastian Hukum; Keadilan.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 265/PDT/2025/PT SMG serta penerapan asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan dalam sengketa kepemilikan tanah pada pembangunan Jalan Tol Yogyakarta–Bawen. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hakim mempertimbangkan surat pernyataan jual beli, pembayaran harga tanah, keterangan saksi, dan penguasaan fisik tanah selama kurang lebih dua belas tahun. Putusan tersebut mencerminkan keadilan substantif dan memberikan kemanfaatan dalam penyelesaian sengketa, namun dari aspek kepastian hukum masih menimbulkan persoalan karena mengakui jual beli di bawah tangan dan lebih menekankan penguasaan fisik dibandingkan status sertifikat secara yuridis.

Keywords:
Land Dispute; Land Acquisition; Judges' Considerations; Legal Certainty; Justice.

ABSTRACT

This study aims to analyze the judges' considerations in the Decision of the High Court of Central Java Number 265/PDT/2025/PT SMG and the application of the principles of justice, legal certainty, and legal expediency in the land ownership dispute related to the Yogyakarta–Bawen Toll Road construction. This research uses normative legal research with a statutory approach and a case approach. The results show that the judges considered the sale and purchase statement, payment of the land price, witness testimony, and physical possession of the land for approximately twelve years. The decision reflects substantive justice and provides benefits in resolving the dispute. However, from the perspective of legal certainty, it raises concerns because it recognizes an underhand land sale and places greater emphasis on physical possession than on the juridical status of the land certificate.

1. PENDAHULUAN

Tanah sangat berperan penting bagi kehidupan rakyat Indonesia sehingga diatur di dalam Konstitusi Negara Indonesia. Bagi kehidupan manusia, tanah mempunyai peranan yang sangat penting karena dalam kenyataan akan berhubungan selama-lamanya antara manusia dengan tanah. Dalam hal ini dapat digambarkan bahwa hubungan manusia dengan tanah sangatlah erat karena tanah merupakan modal hidup dari manusia(Lidia Anjelina Laos, Sukardan Aloysius 2024). Sengketa kepemilikan lahan dalam konteks pembebasan lahan untuk tol kemudian memunculkan isu-kunci seperti: apakah pemilik hak atas tanah telah memperoleh perlindungan hukum yang memadai; apakah proses pengadaan tanah telah memenuhi asas-asas seperti keadilan, keterbukaan, dan kesejahteraan; bagaimana putusan pengadilan terkait sengketa tersebut mencerminkan penerapan norma hukum pertanahan dan pengadaan tanah; dan bagaimana implikasi dari sengketa tersebut terhadap kecepatan dan keberlanjutan proyek infrastruktur(Cintami 2024).

Pembangunan infrastruktur di Indonesia khususnya pembangunan ruas jalan tol menjadi salah satu fokus utama pemerintah dalam rangka memperkuat konektivitas antar wilayah, mendorong pertumbuhan ekonomi, serta pemerataan pembangunan. Namun, dalam pelaksanaannya, seringkali muncul hambatan signifikan dalam proses pembebasan lahan yang diperlukan untuk proyek jalan tol, termasuk sengketa kepemilikan tanah, penetapan ganti kerugian, dan masalah kejelasan hak atas tanah(Ian Edward Hamonangan Butar Butar and Vivian Evelyn Christine, Mariano Kornelis Atini Amloki, Vinsensius Taek, Elias Ronaldo Mawar, Petronela G. Loyrede 2023). Sengketa kepemilikan lahan dalam konteks pembebasan lahan untuk tol kemudian memunculkan isu-kunci seperti: apakah pemilik hak atas tanah telah memperoleh perlindungan hukum yang memadai; apakah proses pengadaan tanah telah memenuhi asas-asas seperti keadilan, keterbukaan, dan kesejahteraan; bagaimana putusan pengadilan terkait sengketa tersebut mencerminkan penerapan norma hukum pertanahan dan pengadaan tanah; dan bagaimana implikasi dari sengketa tersebut terhadap kecepatan dan keberlanjutan proyek infrastruktur(Cintami 2024).

Sengketa kepemilikan tanah dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 265/PDT/2025/PT SMG berawal dari perbedaan penafsiran hubungan hukum antara para pihak atas sebidang tanah seluas 2.320 m^2 yang terletak di Dusun Ngrawan Lor, Desa Bawen, Kabupaten Semarang, yang

kemudian menjadi objek pengadaan tanah untuk proyek strategis nasional Jalan Tol Yogyakarta–Bawen. Permasalahan muncul ketika Terbanding (semula Penggugat Konvensi) menyatakan bahwa tidak pernah terjadi jual beli tanah, melainkan hanya hubungan pinjam-meminjam uang sebesar Rp65.000.000,00, sehingga menurutnya hak kepemilikan atas tanah tersebut tidak pernah beralih.

Sebaliknya, Pembanding (semula Tergugat Konvensi) mendalilkan bahwa telah terjadi jual beli tanah secara sah pada Januari 2012 yang dibuktikan dengan surat pernyataan jual beli, pembayaran lunas, penyerahan sertifikat, penguasaan fisik tanah, serta pembangunan rumah dan penguasaan selama lebih dari 12 tahun tanpa keberatan dari pihak Terbanding. Sengketa ini kemudian mengemuka dan bereskalasi menjadi perkara perdata justru setelah tanah tersebut ditetapkan sebagai objek pembebasan lahan proyek jalan tol dengan nilai ganti kerugian yang sangat signifikan, yaitu sebesar Rp7.347.337.700,00. Kondisi ini menunjukkan bahwa sengketa dipicu oleh kepentingan ekonomi yang timbul akibat adanya pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 265/PDT/2025/PT SMG dinilai problematik karena Majelis Hakim mengesahkan jual beli tanah tanpa akta PPAT dengan alasan sah menurut hukum adat, padahal hal tersebut bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menekankan pentingnya akta PPAT demi kepastian hukum. Selain itu, pertimbangan hakim lebih mengutamakan penguasaan fisik dan surat pernyataan jual beli dibandingkan kekuatan Sertifikat Hak Milik yang masih tercatat secara yuridis, sehingga berpotensi melemahkan fungsi pendaftaran tanah sebagai alat perlindungan hukum.

Putusan ini juga mengabaikan fakta bahwa gugatan diajukan setelah lebih dari dua belas tahun sejak transaksi terjadi, tanpa mempertimbangkan asas itikad baik dan kepatutan, serta berpotensi mencampuradukkan hukum perdata dengan rezim hukum pengadaan tanah karena secara langsung menentukan pihak yang berhak menerima ganti rugi pengadaan tanah. Oleh karena itu, putusan tersebut menimbulkan persoalan serius terkait kepastian hukum dan berpotensi menjadi preseden negatif dalam praktik pertanahan di Indonesia.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (*normative legal research*) yang dipahami sebagai pendekatan kajian hukum

yang memfokuskan pada kajian norma, prinsip, asas hukum, dan aturan hukum tertulis tanpa melakukan observasi empiris langsung di lapangan(Negara 2023).

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder berupa buku dan jurnal ilmiah yang berkaitan dengan hukum pertanahan, pembuktian, dan pengadaan tanah. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 265/PDT/2025/PT SMG

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (ex aequo et bono) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat.

Penilaian hakim dalam Putusan Nomor 265/PDT/2025/PT SMG bahwa sertifikat hak milik (SHM) merupakan alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, namun tidak bersifat mutlak. Hal ini terlihat dari fakta bahwa meskipun sertifikat tanah masih atas nama pihak Penggugat, hakim tidak serta-merta menetapkan Penggugat sebagai pemilik yang sah. Hakim justru mempertimbangkan adanya peralihan hak melalui jual beli yang dibuktikan dengan alat bukti lain, termasuk penyerahan sertifikat kepada pihak Tergugat(RI 2025). Dengan demikian, sertifikat dalam perkara ini dipandang sebagai bukti awal kepemilikan, tetapi tetap dapat dikesampingkan apabila terdapat bukti lain yang lebih kuat dan menunjukkan adanya peralihan hak secara sah.

Hakim dalam perkara ini menilai bahwa bukti berupa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak memiliki kekuatan sebagai bukti kepemilikan, melainkan hanya sebagai indikasi penguasaan atau pengelolaan atas tanah. Perubahan nama dalam PBB dari Penggugat kepada Tergugat dipertimbangkan oleh hakim sebagai akibat dari adanya penguasaan fisik dan didukung oleh dokumen jual beli yang telah terjadi sebelumnya. Oleh karena itu, bukti seperti PBB atau girik tidak dapat berdiri sendiri

untuk membuktikan hak kepemilikan, melainkan hanya berfungsi sebagai alat bukti pelengkap yang harus dikaitkan dengan bukti lain.

Hakim menempatkan bukti surat berupa pernyataan jual beli sebagai alat bukti yang paling menentukan. Surat tersebut menunjukkan adanya kesepakatan antara para pihak, harga yang telah dibayar lunas, serta penyerahan objek tanah beserta sertifikatnya kepada pihak pembeli. Meskipun jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hakim tetap menganggapnya sah berdasarkan hukum adat karena memenuhi unsur terang dan tunai serta dilakukan dengan itikad baik. Dengan demikian, hakim lebih menitikberatkan pada substansi perbuatan hukum daripada formalitas administratif(RI 2025).

Dalam Putusan Nomor 265/PDT/2025/PT SMG, Majelis Hakim pada tingkat banding pada dasarnya tidak menjadikan sertifikat (SHM) sebagai satu-satunya alat bukti yang menentukan, melainkan menilai keseluruhan fakta hukum, terutama adanya perjanjian jual beli di bawah tangan, penguasaan fisik selama ±12 tahun, serta pembayaran lunas, sehingga meskipun sertifikat masih atas nama penjual, hak kepemilikan secara materiil diakui beralih kepada pembeli.

3.2. Analisis Putusan Berdasarkan Asas Keadilam

Dalam Putusan Nomor 265/PDT/2025/PT SMG, majelis hakim tingkat banding dari Pengadilan Tinggi Jawa Tengah telah mempertimbangkan kembali putusan pengadilan tingkat pertama yang sebelumnya menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Hakim banding menilai bahwa gugatan tersebut sebenarnya tidak kabur dan dapat diperiksa pokok perkaranya, sehingga hakim kemudian melakukan pemeriksaan secara menyeluruh terhadap bukti dan fakta yang ada dalam persidangan. Berdasarkan hasil pemeriksaan tersebut, hakim menemukan bahwa pihak yang mengajukan gugatan tidak dapat membuktikan adanya perjanjian pinjam-meminjam uang sebesar Rp65.000.000,00 sebagaimana yang didalilkan. Tidak adanya bukti tertulis maupun saksi yang secara langsung mengetahui peristiwa pinjam-meminjam tersebut membuat dalil tersebut tidak dapat dibuktikan secara hukum(RI 2025).

Sebaliknya, hakim menemukan adanya bukti berupa surat pernyataan jual beli tanah yang ditandatangani oleh para pihak pada tahun 2012, serta adanya penguasaan fisik atas tanah tersebut oleh pihak pembeli selama kurang lebih 12 tahun tanpa adanya keberatan dari pihak

penjual. Hal ini diperkuat dengan adanya keterangan saksi dan bukti lain seperti penguasaan fisik tanah dan perubahan data pajak.

Berdasarkan bukti tersebut, hakim menyimpulkan bahwa telah terjadi jual beli tanah yang sah menurut hukum. Dari pertimbangan tersebut dapat dilihat bahwa hakim telah menerapkan asas keadilan, karena hakim tidak hanya melihat dari pengakuan sepihak, tetapi juga mempertimbangkan bukti yang nyata dan fakta yang sebenarnya terjadi. Putusan hakim yang mengabulkan gugatan rekonvensi dan menolak gugatan konvensi menunjukkan bahwa hakim telah memberikan hak kepada pihak yang benar-benar berhak sesuai dengan bukti yang ada.

3.3. Analisis Putusan Berdasarkan Asas Kepastian Hukum

Dalam sistem pendaftaran tanah nasional, kepastian hukum diwujudkan melalui penerbitan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah. Sertifikat tersebut memberikan jaminan bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya dianggap benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya(Raihana Manila Azzahra 2025).

Putusan Pengadilan Tinggi yang mengakui jual beli di bawah tangan tanpa akta PPAT sebagai dasar kepemilikan yang sah berpotensi melemahkan prinsip kepastian hukum, karena membuka kemungkinan bahwa setiap penguasaan fisik yang didukung surat di bawah tangan dapat mengalahkan sertifikat resmi yang diterbitkan negara(RI 2025).

Apabila praktik tersebut dijadikan preseden, maka sistem pendaftaran tanah nasional yang bertujuan menciptakan tertib administrasi pertanahan dapat menjadi tidak efektif. Fenomena ini tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak, tetapi juga berpotensi memicu perselisihan antarindividu maupun antarinstansi, bahkan menghambat proses pembangunan(Mohammad Halid Nail Alatas, H Ma'ruf Hafidz 2025).

Lebih jauh lagi, dalam konteks pembangunan jalan tol sebagai proyek strategis nasional, kepastian hukum sangat diperlukan untuk menjamin kelancaran proses pengadaan tanah dan pembayaran ganti rugi kepada pihak yang berhak. Ketidakjelasan mengenai siapa yang berhak menerima ganti rugi dapat menimbulkan hambatan administratif dan konflik social. Dengan demikian, apabila dilihat dari perspektif asas kepastian hukum, putusan Pengadilan Tinggi dapat dinilai belum

sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum karena mengesampingkan sistem pendaftaran tanah sebagai instrumen utama perlindungan hak.

3.4. Analisis Putusan Berdasarkan Asas Kemanfaatan

Putusan Nomor 265/PDT/2025/PT SMG, pengakuan terhadap jual beli tanah di bawah tangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat dipandang sebagai upaya memberikan manfaat langsung kepada pihak pembeli yang telah menguasai tanah tersebut selama bertahun-tahun dan telah membayar harga kepada penjual(RI 2025). Dari sudut pandang kemanfaatan individual, putusan tersebut memberikan perlindungan terhadap pihak yang secara faktual telah melakukan transaksi dan menguasai objek sengketa, sehingga tidak dirugikan akibat ketidaklengkapan formalitas administrasi.

Dampak jangka panjang dari pengakuan tersebut dapat berupa meningkatnya praktik transaksi tanah yang tidak sesuai prosedur hukum, sehingga memicu timbulnya sengketa baru di kemudian hari. Keadaan ini justru bertentangan dengan tujuan kemanfaatan hukum, karena alih-alih menciptakan ketertiban, putusan tersebut berpotensi menimbulkan ketidakstabilan hukum.

3.5. Temuan Utama

Temuan utama dalam perbandingan ini menunjukkan bahwa pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 265/PDT/2025/PT SMG lebih menekankan pada bukti adanya jual beli dan penguasaan fisik tanah, seperti surat pernyataan jual beli, pembayaran harga tanah, keterangan saksi, serta penguasaan tanah selama kurang lebih dua belas tahun.

Putusan tersebut memberikan keadilan substantif dan kemanfaatan karena menetapkan pihak yang dianggap memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa sehingga dapat mendukung proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta–Bawen. Namun, dari aspek kepastian hukum masih terdapat persoalan karena jual beli dilakukan di bawah tangan dan pertimbangan hakim lebih mengutamakan penguasaan fisik dibandingkan status sertifikat secara yuridis.

Dengan demikian, putusan tersebut lebih menonjolkan aspek keadilan substantif dan kemanfaatan, tetapi belum sepenuhnya memberikan keseimbangan dengan asas kepastian hukum dalam sistem pertanahan.

4. KESIMPULAN

Pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 265/PDT/2025/PT SMG didasarkan pada penilaian terhadap keseluruhan alat bukti yang diajukan oleh para pihak, baik berupa bukti surat, keterangan saksi, maupun fakta penguasaan fisik tanah. Hakim menilai bahwa surat pernyataan jual beli, pembayaran harga tanah, penguasaan fisik dalam jangka waktu yang lama, serta tidak adanya keberatan dari pihak sebelumnya menjadi dasar yang menunjukkan adanya hubungan jual beli. Dalam pembuktiannya, hakim juga menilai bahwa dalil mengenai hubungan pinjam-meminjam tidak dapat dibuktikan secara meyakinkan.

Putusan tersebut belum sepenuhnya menjamin asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan secara seimbang. Dari aspek keadilan, putusan mencerminkan keadilan substantif karena memberikan perlindungan kepada pihak yang secara nyata memiliki hubungan hukum dan menguasai objek sengketa. Dari aspek kepastian hukum, putusan masih menimbulkan persoalan karena mengakui transaksi jual beli tanpa akta PPAT dan lebih mengutamakan fakta penguasaan dibandingkan status sertifikat yang masih tercatat secara yuridis. Sementara itu, dari aspek kemanfaatan, putusan memberikan kejelasan mengenai pihak yang berhak atas tanah dan mendukung kelancaran proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta–Bawen.

5. DAFTAR PUSTAKA

Cintami, Cindy. 2024. “Mekanisme Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Study Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan).” JIMHUM 4(3): 136–44.

Ian Edward Hamonangan Butar Butar, Benediktus Peter Lay, and Antonio Nina

Oki Vivian Evelyn Christine, Mariano Kornelis Atini Amloki, Vinsensius Taek, Elias Ronaldo Mawar, Petronela G. Loyrede. 2023. “Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang No . 2 Tahun 2012.” Jurnal Ilmiah dan Karya Mahasiswa 1(3): 236–59.

Lidia Anjelina Laos, Sukardan Aloysius, Agystinus Hedewata. 2024. “Analisis Faktor Penyebab Sengketa Tanah Dan Implikasinya Terhadap Hak Para Pihak Di Kecamatan Insana Utara , Kabupaten

Timor Tengah Utara." Jurnal Ilmu Hukum dan Politik2(1): 77–85. https://doi.org/10.51903/perkara.v2i1.1615.

Mohammad Halid Nail Alatas, H Ma'ruf Hafidz, Muhammad Fachri Said. 2025. "Tindakan Pertanahan Nasional Dalam Menerapkan Asas Mutakhir Untuk Mengurangi Potensi Timbulnya Sertifikat Ganda Atas Tanah." Legal Dialogica 1(1): 1–10. https://jurnal.fh.umi.ac.id/index.php/legal/article/view/1420.

Negara, Tunggul Ansari Setia. 2023. "Normative Legal Research In Indonesia : Its Origins And." Audito Comparative Law Journal 4(1): 1–9. https://doi.org/10.22219/aclj.v4i1.24855.

Nurmansyah, Gunsu. 2024. "Analisis Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Proses Pembangunan Jalan Tol Berdasarkan Hukum Agraria." Jurnal Hukum Bisnis 13(1): 1–9.

Raihana Manila Azzahra, Sri Wahyu Handayani. 2025. "Kedudukan Pendaftaran Tanah Dalam Menjamin Kepastian Dan Perlindungan Hak Penguasaan Atas Tanah." Jurnal Ilmu Sosial & Hukum 3(5): 7155–63. https://doi.org/10.61104/alz.v3i5.2332.

RI, Direktori Putusan MA. 2025. "Putusan Nomor 265/PDT/2025/PT SMG." : 1–24.

This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License