
SENKETA PERALIHAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 134/PDT.G/2024/PN.KLN)

Oleh

Reyhan Ivander Aguslim¹, Wahyu Prawesthi², Nur Handayati³, Rinadini Hendrasworo⁴
^{1,2,3,4}Universitas Dr. Soetomo Surabaya

Email: ¹reyhanivanderaguslim@gmail.com, ²wahyu.prawesthi@unitomo.ac.id,
³nur.handayati@unitomo.ac.id, ⁴rinaherv1969@gmail.com

Article History:

Received: 20-07-2025

Revised: 27-07-2025

Accepted: 23-08-2025

Keywords:

Peralihan Hak Atas Tanah,
Legalitas, Pertimbangan
Hakim

Abstract: Sengketa peralihan hak atas tanah masih kerap terjadi, salah satunya pada Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024/PN Kln. Penelitian ini bertujuan menganalisis faktor legalitas peralihan hak atas tanah serta pertimbangan hakim dalam perkara tersebut. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan kasus dan konseptual, pengumpulan data melalui studi kepustakaan, serta analisis deskriptif kualitatif menggunakan metode Miles dan Huberman. Hasil penelitian menunjukkan bahwa legalitas peralihan hak ditentukan oleh kejelasan status hak atas tanah, keberadaan ahli waris sah, pengurusan pajak, dan pendaftaran ke BPN. Pertimbangan hakim telah sesuai dengan lima alat bukti perdata (bukti tertulis, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah) yang menguatkan kepemilikan tanah sengketa sebagai milik Alm. SS yang diwariskan kepada penggugat

PENDAHULUAN

Sengketa peralihan hak atas tanah merupakan salah satu permasalahan krusial dalam hukum agraria di Indonesia, yang kerap menimbulkan ketidakpastian hukum dan mengganggu stabilitas sosial. Tanah, sebagai sumber daya strategis, tidak hanya memiliki nilai ekonomi tetapi juga nilai sosial dan politik yang tinggi, sehingga sering menjadi objek sengketa antara individu, kelompok masyarakat, dan pemerintah (Simanjutak, 2019; Mustofa et al., 2025). Salah satu isu yang sering muncul adalah persoalan legalitas Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Hak Pakai (SHP), yang menjadi bukti otentik kepemilikan tanah (Prasetyo, 2020).

Peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah mengatur prosedur peralihan hak atas tanah melalui mekanisme yang melibatkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Rizal, 2019). Namun, praktik di lapangan masih diwarnai pelanggaran prosedur, sertifikat ganda, dan manipulasi data pertanahan yang menurunkan kepercayaan publik (Sihombing, 2021).

Secara hukum, peralihan hak atas tanah harus memenuhi unsur persetujuan para pihak, pembayaran sebagai ganti rugi (jika ada transaksi jual beli), dan pendaftaran ke BPN (Rosy et al., 2020). Unsur-unsur ini menjadi dasar sahnya peralihan hak dan pencegah timbulnya sengketa. Namun, dalam banyak kasus, ketidakpatuhan terhadap prosedur tersebut menjadi pemicu konflik, seperti pada perkara Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024/PN Kln di Kabupaten Klaten. Perkara ini melibatkan sengketa tanah warisan yang diklaim sepihak oleh pemerintah daerah melalui proses “tukar guling” yang tidak diakui oleh ahli waris.

Pengadilan dalam putusan tersebut menolak gugatan penggugat, tetapi tetap menyatakan tanah sengketa merupakan milik penggugat secara sah. Kasus ini mengungkap adanya kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan, termasuk kurangnya transparansi, pengawasan, dan akuntabilitas BPN (Hartono, 2022). Lemahnya pengelolaan pertanahan juga berdampak pada meningkatnya spekulasi tanah, praktik korupsi, dan konflik kepentingan (Wahyudi, 2019).

Penelitian ini menjadi penting karena menganalisis legalitas peralihan hak atas tanah dan pertimbangan hakim dalam putusan tersebut, sekaligus memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum agraria di Indonesia. Selain itu, hasil penelitian diharapkan dapat memberikan rekomendasi praktis bagi pemerintah, lembaga pertanahan, dan masyarakat untuk mewujudkan sistem pengelolaan tanah yang lebih transparan, akuntabel, dan berkeadilan (Sihombing, 2021; Irawan, 2014).

LANDASAN TEORI

Tinjauan Umum Hak Atas Tanah

Teori kepemilikan menjelaskan hak dan kewajiban pemilik tanah, dari menguasai hingga memindahtangankan, namun dibatasi demi kepentingan umum. SHM adalah bukti kepemilikan tertinggi. UUPA No. 5/1960 menegaskan tanah dikuasai negara dan hak bersifat terbatas (Ahmed, 2020; Mantili, 2022; Tampubolon, 2005).

Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak terjadi melalui jual beli, hibah, atau warisan dengan syarat persetujuan para pihak, pembayaran (jika ada), dan pendaftaran di BPN. Akta PPAT menjadi bukti otentik untuk kepastian hukum (Mulia, 2020; Kusuma, 2022; Wahyuni, 2023).

Pembuktian Hak dalam Akta Otentik

Akta otentik oleh notaris/PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna (Pasal 1870 KUHPerdara), melindungi pihak terkait, dan menjamin legalitas serta kepastian hukum kepemilikan tanah (Suryanto, 2021; Widodo, 2022).

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan yuridis normatif dengan fokus pada analisis peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024/PN Kln. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan kasus untuk mengkaji sengketa SHM tanah berkekuatan hukum tetap, serta pendekatan Sistem dan Teknologi Informasi (STI) untuk menilai peran teknologi dalam transparansi dan efisiensi penyelesaian sengketa.

Bahan hukum terdiri dari: primer (UUPA No. 5/1960, PP No. 24/1997, Permen ATR/BPN No. 21/2020, putusan terkait), sekunder (literatur dan pendapat ahli), dan tersier (kamus dan ensiklopedia hukum).

Pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka terhadap literatur hukum, dokumen resmi BPN, dan putusan pengadilan, dengan teknik dokumentasi untuk memastikan relevansi. Analisis menggunakan metode deskriptif-analitis guna menggambarkan legalitas peralihan hak tanah dan implikasi hukumnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Peralihan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di dalam putusan nomor 134/Pdt.G/2024/PN Kln

Peralihan hak atas tanah merupakan proses pemindahan hak dari satu pihak ke pihak lain yang dapat terjadi melalui perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, atau melalui peristiwa hukum seperti waris. Ketentuan ini diatur dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Prosesnya memerlukan bukti otentik berupa sertifikat, penetapan ahli waris, pelunasan kewajiban pajak, serta pendaftaran di BPN untuk menjamin kepastian hukum (Ramadhani & Edy, 2024; Lubis, 2020).

Dalam perkara No. 134/Pdt.G/2024/PN Kln, sengketa timbul antara SM dan Pemda Klaten terkait tanah seluas 2.500 m² milik Alm. SS yang telah diwariskan kepada Penggugat. Bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik No. 588, putusan pengadilan yang menetapkan Penggugat sebagai ahli waris sah, bukti pembayaran pajak daerah 2019–2024, serta pendaftaran resmi di BPN menguatkan legalitas hak tersebut.

Hakim menyatakan gugatan nebis in idem karena objek sengketa telah diputus sebelumnya melalui Putusan No. 25/Pdt.G/2020/PN.Kln jo 497/Pdt/2020/PT.Smg jo 2284/K/Pdt/2021 jo 847/Pdt.PK/2022, namun tetap mengakui tanah sebagai milik Penggugat. Kasus ini menegaskan bahwa peralihan hak waris yang sah memerlukan kelengkapan administrasi pertanahan untuk menghindari sengketa di kemudian hari (Sutedi, 2020; Harsono, 2020; Patahuddin et al., 2023; Jati, 2024).

Pertimbangan hakim dalam menyelesaikan perkara putusan nomor 134/Pdt.G/2024/PN Kln

Pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024/PN Kln didasarkan pada pemeriksaan menyeluruh terhadap alat bukti yang diajukan para pihak, meliputi bukti surat, keterangan saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Bukti surat yang diajukan penggugat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 588 atas nama Alm. SS, akta hibah, akta waris, serta bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2019–2024 dinilai sah secara hukum dan mampu membuktikan adanya hubungan kepemilikan yang sah atas tanah sengketa. Keterangan saksi turut memperkuat dalil penggugat bahwa tanah seluas 2.500 m² tersebut merupakan milik Alm. SS, yang kemudian diwariskan kepada penggugat, serta membantah klaim pihak desa yang menyatakan tanah tersebut sebagai tanah desa.

Selain itu, persangkaan yang timbul dari rangkaian peristiwa dan dokumen, termasuk Berita Acara Musyawarah Desa tahun 2015, menunjukkan adanya pengakuan tidak langsung dari pihak desa atas kepemilikan penggugat. Bukti-bukti tersebut dinilai bersesuaian satu sama lain, sehingga memenuhi asas pembuktian yang diatur dalam HIR. Berdasarkan

penilaian terhadap keseluruhan bukti, hakim memutuskan bahwa penggugat adalah pemilik sah tanah sengketa dan berhak atas perlindungan hukum, serta menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 588 tetap berkekuatan hukum (Ramadhani & Edy, 2024).

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa peralihan Sertifikat Hak Milik atas tanah dalam Putusan Nomor 134/Pdt.G/2024/PN Kln dilakukan secara sah karena memenuhi syarat formil dan materiil, meliputi status hak atas tanah yang jelas, keberadaan ahli waris yang sah, pelunasan kewajiban pajak, serta pendaftaran ke BPN. Tanah tersebut merupakan tanah warisan milik SM beserta keluarga dari almarhum SS. Pertimbangan hakim dalam putusan yang menolak gugatan namun tetap menetapkan tanah tersebut sebagai milik penggugat dinilai sesuai dengan lima alat bukti hukum perdata, yaitu bukti tertulis, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Putusan ini diperkuat oleh rangkaian putusan pengadilan sebelumnya, termasuk Putusan PN Klaten Nomor 25/Pdt.G/2020/PN.Kln, Putusan PT Nomor 407/Pdt/2020/PT.SMG, Putusan MA Nomor 2284 K/Pdt/2021, serta Putusan PK Nomor 4/Pdt.PK/2022/PN.Kln, yang secara konsisten menyatakan objek sengketa (SHM No. 588, luas 2.500 m²) adalah milik almarhum SS.

Saran

Disarankan kepada pemerintah untuk memperjelas ketentuan peralihan hak atas tanah sebelum berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 guna mencegah sengketa tanpa bukti otentik dari PPAT/Notaris. Hakim diharapkan mempertimbangkan putusan perkara secara komprehensif berdasarkan kelengkapan dan kesesuaian alat bukti, meliputi keterangan saksi, keterangan ahli, surat, petunjuk, dan keterangan pihak terkait.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Ahmed, A. (2020). *Land ownership and property rights in developing countries*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- [2] Harsono, B. (2020). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi, dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- [3] Hartono, R. (2022). Reformasi sistem administrasi pertanahan di Indonesia: Transparansi dan akuntabilitas. *Jurnal Hukum Agraria*, 7(2), 145–160.
- [4] Irawan, T. (2014). Pengelolaan sumber daya tanah berbasis keadilan sosial. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 44(3), 321–340.
- [5] Jati, S. P. (2024). Kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah warisan. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 13(1), 55–70.
- [6] Kusuma, R. (2022). Mekanisme peralihan hak atas tanah menurut hukum positif di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum*, 9(1), 1–15.
- [7] Lubis, M. (2020). *Prosedur pendaftaran tanah dan peralihan hak*. Bandung: Alumni.
- [8] Mantili, E. (2022). Hak milik atas tanah dalam perspektif hukum agraria. *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 5(2), 210–225.
- [9] Mulia, A. (2020). Peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah. *Jurnal Kenotariatan*, 6(1), 33–45.

- [10] Mustofa, A., Sari, R., & Prabowo, Y. (2025). Konflik agraria di Indonesia: Analisis sosiologis dan yuridis. *Jurnal Hukum Agraria*, 10(1), 12–28.
- [11] Patahuddin, M., Idris, M., & Salim, R. (2023). Penyelesaian sengketa tanah melalui jalur litigasi. *Jurnal Hukum dan Peradilan*, 12(1), 88–102.
- [12] Prasetyo, D. (2020). Legalitas sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan. *Jurnal Hukum Positum*, 4(2), 76–89.
- [13] Ramadhani, A., & Edy, F. (2024). Analisis hukum peralihan hak atas tanah melalui warisan. *Jurnal Hukum Perdata*, 15(2), 201–215.
- [14] Rizal, A. (2019). Implementasi PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. *Jurnal Administrasi Pertanahan*, 3(1), 45–60.
- [15] Rosy, D., Setiawan, M., & Lestari, N. (2020). Syarat formil dan materiil peralihan hak atas tanah. *Jurnal Ilmu Hukum*, 8(2), 150–162.
- [16] Sihombing, M. (2021). Permasalahan sertifikat ganda dalam hukum pertanahan. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 18(3), 301–314.
- [17] Simanjutak, J. (2019). Sengketa tanah di Indonesia: Faktor penyebab dan penyelesaiannya. *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 5(1), 25–39.
- [18] Suryanto, H. (2021). Kekuatan pembuktian akta otentik dalam hukum perdata. *Jurnal Hukum Perdata*, 9(1), 44–58.
- [19] Sutedi, A. (2020). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- [20] Tampubolon, R. (2005). Hak kepemilikan tanah dalam perspektif hukum agraria. Jakarta: Rajawali Pers.
- [21] Wahyudi, M. (2019). Spekulasi tanah dan implikasinya terhadap konflik agraria. *Jurnal Sosial Politik*, 3(2), 200–215.
- [22] Wahyuni, L. (2023). Legalitas akta PPAT dalam peralihan hak atas tanah. *Jurnal Hukum Kenotariatan*, 7(1), 102–115.
- [23] Widodo, S. (2022). Peran akta otentik dalam menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah. *Jurnal Hukum dan Notariat*, 8(2), 120–134

HALAMAN INI SENAJA DIKOSONGKAN