

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Taman Sriwedari merupakan salah satu ikon Kota Surakarta yang sudah 100 tahun lebih menjadi ruang publik, sekaligus memiliki jejak panjang kebudayaan. Taman itu didirikan pada 1877 saat masa kejayaan Raja Keraton Kasunanan Surakarta Hadiningrat, Sri Susuhunan Paku Buwono X. Saat itu hingga masa PB XII berkuasa, taman sriwedari juga dikenal dengan sebutan Bon Rojo.¹

Namun sampai sekarang, Taman Sriwedari masih kerap menjadi lahan sengketa antara Pemkot Solo dan ahli waris KRMT Wirjodiningrat. Dalam pertikaian yang sudah berlangsung sejak 1970 tersebut, ahli waris KRMT Wirjodiningrat mengklaim sebagai pemilik lahan Sriwedari seluas 9,9 hektar. Tanah Sriwedari yang menjadi sengketa tersebut awalnya adalah tanah hak Eigendom (Recht Van Eigendom) Verp. No. 295 yang setelah lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada 24 September 1960 dikonversi menjadi tanah hak guna bangunan (HGB) dengan jangka waktu 20 tahun.²

¹ M.merdeka.com, 20 September 2015 07:05 WIB, *Silang Sengketa Sriwedari, berebut warisan Paku Buwono X*, dalam <http://www.m.merdeka.com>, diunduh Kamis, 14 September 2017 pukul 10:10

² Hendrat Puryanto, Kamis, 29 Oktober 2015 07:05 WIB, *Tafsir Solusi Sengketa Lahan Sriwedari*, dalam <http://www.solopos.com>, diunduh Kamis, 14 September 2017 pukul 17:00

Sengketa tanah Sriwedari antara ahli waris Wiryodiningrat dengan Pemerintah Kota Surakarta sudah berlangsung sejak 45 tahun silam. Ahli waris menggugat pemerintah yang disebut telah menguasai secara sepihak tanah yang dulunya bernama Bonraja tersebut. Ahli waris sudah dua kali memenangkan gugatan secara perdata maupun di Pengadilan Tata Usaha Negara. Dan di tingkat kasasi MA kembali memenangkan ahli waris. MA juga memerintahkan Pemkot Surakarta segera mengosongkan lahan Sriwedari. Kasus sengketa tersebut berlanjut ke dalam ranah Peninjauan Kembali.

Terhadap upaya PK, Mahkamah Agung pun menolak peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemerintah Surakarta dalam kasus sengketa lahan Sriwedari melawan Ahli Waris Wiryodiningrat. Kuasa hukum ahli waris Wiryodiningrat, Anwar Rachman mengaku puas dengan putusan tersebut. Selama ini pihak ahli waris telah berkali-kali menggugat pemerintah yang dianggap menempati tanah seluas hampir 9,9 hektar tersebut. Putusan kasasi Mahkamah Agung pada tahun 2012 tersebut yang memenangkan ahli waris telah berkekuatan hukum tetap.³

Upaya yang dilakukan hingga tingkat kasasi dan peninjauan kembali lantaran pasca Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 17 Maret 1983 dengan No. 3000 K/Sip/1981 silam yang menghukum tergugat (Pemerintah Kota Surakarta) untuk membayar ganti rugi dan menyerahkan persil tanah Sriwedari kepada penggugat (ahli waris RMT. Wirjodiningrat), Badan

³ Tempo.Co, 15 Februari 2016 18:59 WIB, *Sengketa Sriwedari, MA Tolak PK Pemerintah Surakarta*, dalam <http://www.tempo.co> , diunduh Selasa, 12 September 2017 pukul 10:10

Pertanahan Nasional menerbitkan sertifikat Hak Pakai Nomor 11 dan 15 atas nama Pemerintah Kota Surakarta. Hal inilah yang kemudian digugat oleh ahli waris RMT. Wirjodiningrat yang akhirnya menghasilkan putusan dengan perkara nomor 75 G/TUN/2002/PTUN.Smg dengan amar putusan bahwa menyatakan batal sertifikat Hak Pakai Nomor 11 dan 15 serta mencabut sertifikat Hak Pakai 11 dan 15. Putusan ini berlanjut hingga tingkat banding, hingga kasasi yang dalam putusan MA No. 125 K/TUN/2004 memerintahkan tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta) untuk mencabut sertifikat Hak Pakai No. 11 dan 15. Terkait dengan putusan kasasi, Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta melakukan upaya PK yang tetap ditolak oleh Mahkamah Agung.

Dalam proses persidangan PK yang belum usai, tak menghalangi Pemerintah Kota (Pemkot) Solo untuk terus menarik retribusi di kawasan tersebut. Pemkot menilai tindakan tersebut sah lantaran sejumlah bangunan yang ditarik retribusi merupakan aset Pemkot.⁴ Pasca putusan PK, pihak Pemkot juga melakukan pembangunan pagar dan gapura di atas lahan Tanah Sriwedari dengan menggunakan anggaran dana APBD pada tahun 2008.⁵

Seharusnya pasca keluarnya putusan PK, maka pihak Pemkot juga harus mematuhi putusan tersebut dan mengembalikan pengelolaan tanah Sriwedari yang statusnya menjadi tanah negara. Dengan dikembalikannya

⁴ Chrisna Chanis, Rabu, 7 November 2012 14:47 WIB, *Pemkot Tetap Tarik Retribusi*, dalam <http://www.solopos.com>, diunduh Selasa, 12 September 2017 pukul 10:10

⁵ Rizha Putri R, 2012, "Implikasi Yuridis Penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah No: SK.17/Pbt/BPN.33/2011 Tentang Pencabutan dan Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Nomor 11 dan 15 Terhadap Status Tanah Sriwedari Sebagai Aset Pemerintah Kota Surakarta," *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret Surakarta, hlm. 6

Tanah Sriwedari menjadi tanah negara, maka mudah untuk mengajukan hak pengelolaan atas tanah Sriwedari dengan tetap mematuhi dan melaksanakan Putusan PK untuk mencabut Sertifikat Hak Pakai No. 11 dan 15.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka seberapa efektifkah implementasi Putusan PK yang telah dijatuhkan dalam sengketa lahan Sriwedari dalam pemanfaatan lahan Sriwedari ke depan sebagai tanah negara. Oleh sebab itu, maka peneliti tertarik untuk mengambil penelitian dengan Judul **“Sengketa Hak Pakai Tanah Sriwedari dalam Perspektif Hukum Agraria.”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, untuk mempermudah pemahaman dalam pembahasan permasalahan yang akan diteliti, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana sengketa tanah hak milik Sriwedari dalam Hukum Agraria?
2. Bagaimana permasalahan yang muncul dalam sengketa tanah Sriwedari dan upaya penyelesaiannya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian dalam permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan sengketa tanah hak milik Sriwedari dalam Hukum Agraria

2. Untuk mendeskripsikan permasalahan yang muncul dalam sengketa tanah Sriwedari dan upaya penyelesaiannya

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat atau berguna baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut :

1. Manfaat Secara Teoritis

Penulisan secara teoritis diharapkan dapat menambah wawasan mengenai pertimbangan hakim dalam memutus sengketa Tanah Sriwedari Surakarta berdasarkan perspektif hukum Agraria dan menambah pemahaman tentang proses penyelesaian sengketa hingga ranah kasasi dan peninjauan kembali

2. Manfaat Secara Praktis

Penelitian ini bermanfaat bagi masyarakat umum maupun bagi mahasiswa sebab dengan adanya penelitian ini maka dapat menambah pengetahuan tentang penyelesaian sengketa Tanah Sriwedari Solo yang sudah berlangsung lebih dari 45 tahun antara pihak ahli waris melawan Pemerintah Kota Surakarta

E. Kerangka Pemikiran

Sengketa tanah Sriwedari merupakan sengketa yang sudah sejak lama dimulai hingga sekarang. Tanah Sriwedari awalnya diberikan Hak Guna Bangunan kepada Ahli Waris RMT Wirjodiningrat. Dahulu Tanah Sriwedari bernama Taman Rojo Koyo. Tanah Sriwedari pada mulanya

dibangun dengan tujuan untuk kawasan rekreasi, hiburan, dan tempat peristirahatan bagi keluarga istana Kasunanan Surakarta Hadiningrat. Pada tahun 1877, tanah tersebut lantas dibeli oleh RMT Wiyodiningrat. Setelah keluar UUPA, status kepemilikan tanah didaftarkan kembali namun hanya mendapat status Hak Guna Bangunan.

Pada tahun 1970, ahli waris mengajukan gugatan ke PN Surakarta dengan perkara Nomor 147/1970. Kemudian pihak tergugat atau Pemerintah Kota Surakarta melakukan upaya banding ke PT Semarang dengan perkara Nomor 26/1978/pdt/PT. Smg.

Upaya kasasi yang diajukan ahli waris membuahkan hasil dengan keluarnya Putusan MA No. 3000/K/Sip/1981 bahwa para tergugat (Pemkot Surakarta) untuk membayar ganti rugi dan menyerahkan tanah Sriwedari kepada penggugat (ahli waris RMT. Wiryodiningrat). Pemkot Surakarta harus membayar ganti rugi kepada ahli waris RMT. Wiryodiningrat dan BPN menerbitkan sertifikat Hak Pakai Nomor 11 dan 15 atas nama Pemkot Surakarta.

Berkaitan dengan terbitnya sertifikat Hak Pakai Nomor 11 dan 15 atas nama Pemkot Surakarta, pihak ahli waris RMT. Wirjodiningrat mengajukan gugatan di PTUN Semarang dan menghasilkan putusan dengan perkara nomor 75 G/TUN/2002/PTUN. Smg dengan amar putusan bahwa menyatakan batal sertifikat Hak Pakai Nomor 11 dan 15 serta memerintahkan tergugat mencabut Sertifikat Hak Pakai 11 dan 15.

Kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta melakukan upaya banding ke PT TUN Surabaya yang juga mengalahkan tergugat. Kemudian

ahli waris melakukan kasasi tingkat MA yang memerintahkan tergugat untuk mencabut Hak Pakai No. 11 dan 15.

Dan perkara berlanjut hingga tahap Peninjauan Kembali yang tetap memenangkan pihak ahli waris. Berdasarkan hal tersebut, akan dikaji pertimbangan hakim dalam memutus sengketa tanah Sriwedari Surakarta dalam Putusan PK No. 29/PK/TUN/2007 dan implementasi putusan PK dalam sengketa tanah Sriwedari dalam penggunaan Hak Pakai oleh Pemkot Surakarta.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian hukum (doktrinal) yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka (*library research*),⁶ yang merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder atau dinamakan penelitian hukum kepustakaan.⁷ Yakni pendekatan yang memandang hukum sebagai doktrin atau seperangkat aturan yang bersifat normatif (*law in book*). Dalam penelitian ini digunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) atau putusan yang dilakukan dengan menelaah atau meneliti perundang-undangan yang terkait dengan isu hukum atau permasalahan yang akan diteliti.

⁶ Sugianto Darmadi, 1998, *Kedudukan Ilmu Hukum dalam Ilmu dan Filsafat*, Bandung: Bandar Maju, hlm. 66

⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 1995. *Penelitian Hukum Normatif*. Cet.V. Jakarta: Rajawali Pers, hlm.13.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang merupakan prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subyek atau objek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta yang tampak.⁸ Sehingga akan dideskripsikan secara rinci dan mendalam mengenai kondisi sebenarnya yang terjadi atau nampak di lapangan untuk kemudian diperoleh analisa dan fakta secara cermat, teliti, dan jelas tentang Putusan PK No. 29/PK/Tun/2007 tentang sengketa tanah sriwedari dalam perspektif hukum agraria (studi kasus gugatan ahli waris wiryodiningrat melawan pemkot solo).

3. Jenis Data

Data yang disajikan dalam penelitian ini meliputi data sekunder. Data sekunder merupakan data berupa bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat dan bahan hukum sekunder.⁹ Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat mengikat yaitu norma, kaidah dasar, dan peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan adalah Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Putusan MA No. 125/K/TUN/2004, dan Putusan PK No. 29/PK/Tun/2007. Sedangkan

⁸Soerjono dan Abdul Rahman, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 23

⁹Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, 2015, *Metode Penelitian Hukum (Buku Pegangan Kuliah)*, Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, hlm. 8

bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi, yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer berupa literatur-literatur dan jurnal yang berkaitan dengan permasalahan.

4. Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan metode studi kepustakaan adalah dengan merujuk kepada bahan-bahan yang didokumentasikan, sedangkan alat yang dipergunakan adalah studi dokumen, yaitu studi dengan cara mempelajari data baik berupa buku, laporan hasil penelitian, makalah seminar, tulisan para ahli, dan semua peraturan perundang-undangan, serta penelitian-penelitian terdahulu yang berkaitan dan relevan dengan materi penelitian.

5. Metode Analisis Data

Analisa data dilakukan secara kualitatif yang berupa data dalam bentuk kata-kata atau kalimat. Metode analisis data dilakukan dengan menggunakan logika deduktif, untuk menarik kesimpulan dari hal yang bersifat umum menjadi kasus yang bersifat khusus atau individual.¹⁰ Proses analisis data yang diperoleh dari penelitian studi kepustakaan yang ada dalam peraturan perundang-undangan, putusan, maupun data pertanahan dari pihak ahliwaris yang berhubungan dengan penelitian selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Hasil

¹⁰Jhonny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Banyumedia Publishing, hlm. 242

analisis kemudian disajikan secara deskriptif, untuk disusun sebagai kesimpulan dalam menjawab permasalahan.

G. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Pemikiran
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Skripsi

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum tentang Tanah Negara
 - 1. Pengaturan Tanah Negara
 - 2. Tanah Negara di Daerah Swapraja atau Bekas Swapraja
 - 3. Status Tanah Negara dalam Hal Berakhirnya Hak Atas Tanah
 - 4. Hak Penguasaan Atas Tanah oleh Pemerintah Daerah
 - 5. Perbedaan Persepsi antara Tanah Negara dengan Tanah Pemerintah
- B. Tinjauan Umum tentang Hak-Hak Atas Tanah dalam UUPA
 - 1. Konversi Hak Barat
 - 2. Hak Pakai

3. Hak Guna Bangunan

- C. Sengketa Atas Tanah

1. Bentuk-Bentuk Sengketa Atas Tanah
2. Faktor Penyebab Sengketa Atas Tanah
3. Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah

- D. Peraturan Pemerintah yang Berkaitan dengan Sengketa Tanah

1. Tinjauan PP No. 29 tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan atau Bangunan
2. Tinjauan PP No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah
3. Tinjauan PP No. 8 tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Sengketa Tanah Hak Milik Sriwedari dalam Hukum Agraria
- B. Permasalahan Yang Muncul Dalam Sengketa Tanah Sriwedari dan Upaya Penyelesaiannya

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA