

## BAB III

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Kekuatan Putusan Hukum dalam Sengketa Tanah Sriwedari Antara Pemkot Solo dan Ahli Waris

Hampir empat puluh tahun ahli waris RMT Wirjodiningrat dan Pemkot Solo terlibat sengketa tanah Sriwedari Solo. Banyak lembaga pengadilan telah mengeluarkan banyak keputusan hukum dalam kasus ini. Validitas putusan pengadilan dalam masalah ini masih menjadi perdebatan. Ahli waris RMT Wirjodiningrat mengajukan gugatan pada tanggal 24 September 1970, menuntut kepemilikan atas tanah Sriwedari sehingga memicu dimulainya konflik hukum tersebut. Sejak saat itu, permasalahan ini telah diadili oleh hakim di beberapa tingkat berbeda, dan 17 putusan telah diambil. Pemkot Solo sudah mendatangkan enam belas kasus, namun semuanya menimbulkan kerugian.<sup>48</sup>

Suatu putusan mempunyai kekuatan hukum tetap apabila tidak diajukan banding atau kasasi dalam waktu 14 hari setelah putusan diucapkan. Putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak diajukan banding, putusan pengadilan banding yang tidak diajukan banding, dan putusan kasasi merupakan contoh putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang bertahan lama. Keputusan yang mengikat secara hukum bersifat final dan tidak dapat diubah melalui litigasi tambahan. Hal ini menunjukkan bahwa para pihak yang berperkara tidak dapat lagi menggugat keputusan yang kini sudah final. Pada implementasinya, ada banyak perubahan terhadap keputusan pengadilan dalam kasus ini. Berdasarkan putusan hukum Nomor 3000 K/Sip/1981 tahun 1981, hak atas tanah tersebut

---

<sup>48</sup> Tania, F. (2020). *Penyelesaian Sengketa Tanah Bekas Recht Van Eigendom Verponding Nomor: 295 dengan Tanah Hak Pakai di Kota Surakarta (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3249 K/Pdt/2012)* (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta), hlm 58.

adalah milik penggugat yang merupakan ahli waris RMT Wirjodiningrat. Namun berdasarkan putusan kasasi Mahkamah Agung (MA) tahun 2012, tanah dan bangunan di Sriwedari adalah milik ahli waris. Dalam konflik ini, ini merupakan kemenangan pertama bagi Pemkot Solo.

Putusan Kasasi MA pada tahun 2022 merupakan salah satu titik terang dalam penyelesaian penyelesaian ini. Salah satu putusan kasasi yang cukup terkenal adalah Putusan MA Nomor 487 K/TUN/2022 yang dijatuhkan pada 29 September 2022. Dalam putusan tersebut, MA membatalkan sejumlah putusan sebelumnya, termasuk putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 468/Pdt/2021/Pdt.SMG, dan menolak imbauan dari berbagai pihak, termasuk Pemerintah Kota Solo. Putusan ini menunjukkan bahwa tanah Sriwedari yang menjadi hak ahli waris bukan milik Pemkot Solo. Namun kuasa hukum ahli waris tetap bersikukuh bahwa status kepemilikan tanah Sriwedari tidak terpengaruh dengan putusan ini. Mereka berpendapat bahwa keputusan Mahkamah Agung tidak mengubah hak kepemilikan yang sudah ada sebelumnya; sebaliknya, ini hanya membahas masalah administratif. Dengan demikian, mereka tetap berkeyakinan bahwa tanah Sriwedari tetap menjadi milik ahli waris dan tidak terpengaruh oleh putusan MA.

Selain itu, Putusan Mahkamah Agung Nomor 939 K/Pid/2022 tertanggal 7 September 2022 pun turut menyita perhatian. Mahkamah Agung membatalkan beberapa putusan sebelumnya dan menolak permohonan banding dari berbagai pihak terhadap putusan tersebut. Selanjutnya, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3297 K/Pdt/2022 tanggal 26 Oktober 2022 mengabulkan permohonan kasasi antara lain SOH LIE, HENDRY WELSON, DESY CHRISTINA, TOMY

FERNANDO. Putusan ini menunjukkan bahwa tanah Sriwedari yang menjadi hak ahli waris bukan milik Pemkot Solo.

Tahap selanjutnya dalam penyelesaian sengketa ini adalah Pengadilan Negeri (PN) Solo akan mencabut sita eksekusi atas tanah Sriwedari pada 6 Desember 2023. Putusan kasasi dan peninjauan kembali menjadi landasan penetapan sita eksekusi. menunjukkan kemampuan putusan hukum untuk mengikat para pihak yang bersengketa.

Mengingat sudah menentukan siapa yang berhak atas tanah Sriwedari, maka putusan hukum dalam kasus ini harus kuat. Kini terdapat kekuatan hukum yang dapat ditegakkan berkat putusan beberapa organisasi peradilan. Perlindungan hukum yang kuat bagi kedua belah pihak telah ditetapkan melalui putusan tersebut, meskipun ada perbedaan pendapat mengenai pentingnya kasus terbaru ini.

Dalam mempertimbangkan penyelesaian sengketa tanah Sriwedari, beberapa aspek hukum menjadi landasan penting. Keputusan Mahkamah Agung Nomor 3000-K/Sip/1981 dan Nomor 3249-K/PDT/2012 memiliki peran sentral dalam menentukan hak kepemilikan tanah tersebut. Selain itu, perhatian terhadap ganti rugi, seleksi hak pakai, dan aspek keadilan menjadi fokus utama untuk memberikan resolusi yang adil dan berkeadilan. Dalam sub bab ini, akan dibahas secara rinci setiap pertimbangan hukum yang menjadi kunci dalam menyelesaikan sengketa kompleks ini.

1. Keputusan Mahkamah Agung Nomor 3000-K/Sip/1981 dan Nomor 3249-K/PDT/2012

Keputusan Mahkamah Agung Nomor 3000-K/Sip/1981 dan Nomor 3249-K/PDT/2012 memiliki dampak besar dalam menentukan kepemilikan tanah Sriwedari yang menjadi pusat sengketa. Putusan ini menjadi pijakan hukum yang mengatur hak kepemilikan atas tanah tersebut dan memberikan dasar kekuatan hukum tetap yang menjadi acuan dalam penyelesaian sengketa. Dalam Putusan MA Nomor 3000-K/Sip/1981, hak atas tanah dinyatakan sebagai milik para penggugat, yaitu ahli waris Almarhum R.M. Tumenggung Wirdjodiningrat.

Namun, terdapat beberapa hal yang perlu dicermati dalam peninjauan kembali yang dilakukan MA. Dalam Peninjauan Kembali MA, terdapat butir-butir yang dipertanyakan dan tidak dapat dibenarkan. *Judex Juris* pada putusan tersebut didasarkan pada putusan perdata No. 3000K/Sip/1981 pada 17 Maret 1983 yang menyatakan hak atas tanah adalah milik para Penggugat. Hak Guna Bangunan (HGB) No.22 Tanggal 30 Oktober 1965 atas nama para ahli waris Almarhum R.M. Tumenggung Wirdjodiningrat, yang berlaku sampai tanggal 23 September 1980, juga menjadi bagian integral dari pertimbangan. Selanjutnya, pada Putusan MA Nomor 3249-K/PDT/2012, permasalahan hak atas tanah Sriwedari kembali dipertimbangkan<sup>49</sup>. Pihak yang mengajukan peninjauan kembali menunjukkan bahwa ada ketidakpastian terkait butir-butir yang tidak dapat dibenarkan dalam putusan sebelumnya. Penggugat mengajukan perpanjangan HGB pada 9 September 1980, yang diketahui belum habis masa berlakunya, namun terjadi penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 11 dan Nomor 13 sebagai objek gugatan.

---

<sup>49</sup> Joko Ari Wibowo & Darsono, "Sengketa Hak Pakai Tanah Sriwedari Dalam Perspektif Hukum Agraria", Skripsi Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018.

Dengan demikian, pertimbangan terhadap Keputusan Mahkamah Agung ini menjadi landasan yang kompleks dan kritis dalam menilai dan menyelesaikan sengketa tanah Sriwedari. Interpretasi ulang terhadap putusan sebelumnya dan evaluasi terhadap fakta-fakta hukum yang berkaitan menjadi bagian integral dari pemahaman menyeluruh terkait kepemilikan tanah yang menjadi subjek sengketa.

## 2. Ganti Rugi

Ganti rugi menjadi aspek penting dalam menanggulangi konsekuensi hukum dan finansial yang muncul akibat sengketa tanah. Dalam konteks ini, pihak yang mungkin dirugikan, baik itu Pemkot Solo atau Ahli Waris KMRT Wirdjodiningrat, dapat mengajukan tuntutan ganti rugi sebagai bentuk kompensasi atas kerugian yang mungkin mereka alami. Hal yang paling utama dilakukan dalam hal ini adalah identifikasi kerugian-kerugian yang timbul akibat dari sengketa tanah tersebut. Kerugian tersebut bisa melibatkan nilai ekonomi tanah, biaya hukum yang dikeluarkan selama proses penyelesaian sengketa, atau dampak sosial dan ekonomi lainnya yang timbul dari ketidakpastian kepemilikan tanah. Pihak yang berhasil membuktikan bahwa mereka menderita kerugian yang sah dan langsung sebagai hasil dari sengketa tanah dapat mengajukan tuntutan ganti rugi.

Dalam menilai ganti rugi, pengadilan atau lembaga penyelesaian sengketa harus mempertimbangkan prinsip keadilan dan proporsionalitas. Ganti rugi yang diajukan haruslah sebanding dengan kerugian yang telah diderita dan harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.<sup>50</sup> Hal ini

---

<sup>50</sup> Runtuwene, N. D. "Pemberian Ganti Rugi terhadap Penguasaan Tanah tanpa Hak". *Jurnal Lex Privatum*, 2(3), 2014.

melibatkan analisis mendalam terkait nilai aset yang terlibat, dampak ekonomi, dan faktor-faktor lain yang relevan. Selain itu, aspek keadilan juga melibatkan pertimbangan terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa. Pengadilan atau lembaga penyelesaian sengketa harus memastikan bahwa keputusan terkait ganti rugi bersifat adil dan tidak memberikan kerugian lebih lanjut kepada salah satu pihak. Keadilan dalam konteks ini juga mencakup pemberian ganti rugi sebagai mekanisme untuk mengembalikan situasi ke keadaan semula sejauh mungkin.

Penyelesaian sengketa melalui ganti rugi dapat menjadi langkah yang efektif untuk mengakhiri konflik dan mencapai keadilan dalam konteks kepemilikan tanah Sriwedari. Ganti rugi yang tepat dapat menjadi solusi yang membantu memulihkan kerugian dan merestorasi keamanan hukum di sekitar hak kepemilikan tanah yang bersengketa.

### 3. Seleksi Hak Pakai

Poin ketiga dalam pertimbangan hukum penyelesaian sengketa tanah Sriwedari berkaitan dengan seleksi hak pakai. Seleksi hak pakai menjadi isu krusial dalam menentukan hak dan wewenang atas tanah yang bersengketa, terutama ketika terdapat klaim hak pakai dari pihak yang berbeda, seperti Pemkot Solo dan Ahli Waris KMRT Wirdjodiningrat. Proses seleksi hak pakai melibatkan penilaian dan penentuan hak pakai yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Langkah pertama adalah memahami dasar hukum serta syarat-syarat yang diperlukan untuk memperoleh hak pakai atas tanah, sebagaimana diatur dalam perundang-undangan agraria yang berlaku.

Dalam kasus ini, keputusan Mahkamah Agung Nomor 3000-K/Sip/1981 dan Nomor 3249-K/PDT/2012 dapat menjadi panduan yang signifikan dalam menentukan pemilik hak pakai yang sah. Keputusan tersebut mungkin mengandung penjelasan terkait pemenuhan syarat-syarat hak pakai dan faktor-faktor yang harus dipertimbangkan. Proses seleksi juga melibatkan pemeriksaan dan verifikasi dokumen-dokumen yang mendukung klaim hak pakai dari masing-masing pihak yang bersengketa. Hal ini mencakup sertifikat-sertifikat, bukti-bukti kepemilikan, dan dokumentasi hukum lainnya yang dapat menegaskan status dan sejarah hak pakai atas tanah.

Aspek keterbukaan dan kejelasan dalam proses seleksi juga penting untuk menjamin transparansi dan integritas penyelesaian sengketa. Pengadilan atau lembaga penyelesaian sengketa harus memastikan bahwa setiap langkah dalam proses seleksi dilakukan secara adil dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum. Dalam konteks seleksi hak pakai, keadilan bukan hanya mencakup keputusan yang adil, tetapi juga perlindungan terhadap hak-hak yang sah dan mekanisme yang memastikan hak pakai diberikan kepada pihak yang memiliki klaim yang paling kuat menurut hukum.<sup>51</sup>

#### 4. Aspek Keadilan

Keadilan dalam konteks penyelesaian sengketa tanah menjadi hal yang sangat penting, karena melibatkan hak kepemilikan yang dapat berdampak signifikan terhadap kehidupan masyarakat dan pihak yang bersengketa. Beberapa aspek yang perlu dipertimbangkan dalam mencapai keadilan dalam

---

<sup>51</sup> Putra, Y. H. "Kedudukan Hak Pakai Sebagai Obyek Hak Tanggungan". *Jurnal Menara Ilmu*, 12(4), 2018.

penyelesaian sengketa tanah antara Pemkot Solo dan Ahli Waris KMRT Wirjodiningrat dapat dijelaskan sebagai berikut:<sup>52</sup>

a. Kepastian hukum

Dalam lingkungan hukum, keadilan memerlukan adanya kepastian hukum yang pasti dan dapat dirujuk. Putusan pengadilan perkara Sriwedari Nomor 3000-K/Sip/1981 yang mempunyai kekuatan hukum tetap untuk selama-lamanya menjunjung ahli waris R.M.T. Hak milik Wiryodiningrat atas tanah Sriwedari. Kepastian hukum memungkinkan para pihak untuk bertindak berdasarkan landasan hukum yang jelas dan tidak berubah, yang sangat penting untuk menjamin keadilan.

b. Konsep keadilan proses

Prosedur yang adil dan terbuka ditekankan oleh konsep keadilan proses. Proses hukum kasus Sriwedari yang dilakukan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA RI) menunjukkan bahwa hakim sebelum menjatuhkan putusan telah menganalisis secara kritis dan mempertimbangkan berbagai alasan yang diajukan kedua belah pihak. Hal ini menunjukkan bagaimana sistem hukum telah berjalan secara adil dan terbuka.

c. Konsep keadilan hasil

Keadilan hasil sangat menekankan pada hasil yang adil dan mengikuti hukum. Putusan perkara Sriwedari yang menetapkan ahli waris R.M.T. Wiryodiningrat selaku pemilik tanah menunjukkan bahwa hasilnya adil

---

<sup>52</sup> Moho, H. "Penegakan Hukum di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan". *Warta Dharmawangsa*, 13(1), 2019.

dan sesuai dengan hukum. Hal ini karena proses pengadilan yang adil dan hukum yang berlaku digunakan dalam mengambil keputusan.

d. Prinsip keadilan eksekutorial

Prinsip keadilan eksekutorial menekankan pada pelaksanaan putusan pengadilan yang cakap dan berhasil. Keputusan Pengadilan Negeri Surakarta yang menyita eksekusi kasus Sriwedari menunjukkan efektifitas pelaksanaan perintah pengadilan. Hal ini diperlukan untuk menjaga dan melestarikan hak-hak Ahli Waris R.M.T. Tanah Sriwedari milik Wiryodiningrat.

Litigasi, mediasi, dan negosiasi merupakan beberapa teknik penyelesaian konflik yang digunakan untuk mencapai keadilan dalam sengketa tanah Sriwedari. Tindakan penyelesaian perselisihan melalui pengadilan disebut litigasi, sedangkan proses penyelesaian perselisihan melalui perundingan di luar pengadilan disebut mediasi. Putusan pengadilan perkara Sriwedari menetapkan ahli waris R.M.T. Wiryodiningrat selaku pemilik tanah, menunjukkan penanganan prosedur litigasi yang efisien dan adil.

## **B. Upaya Penyelesaian Hukum yang Dilakukan oleh Pemkot Solo dan Ahli**

### **Waris dalam Menyelesaikan Sengketa yang Terjadi**

Beberapa model penyelesaian sengketa telah diterapkan dalam sengketa tanah Sriwedari antara ahli waris Raden Mas Tumenggung (RMT) Wirjodiningrat dengan Pemerintah Kota Solo (Pemkot Solo). Berikut adalah beberapa modelnya:

#### 1. Litigasi

Kasus ini telah diajukan ke sejumlah pengadilan pada berbagai tahap sistem hukum. Pada Juni 2021, Pengadilan Negeri Solo menolak aduan Pemerintah Kota Solo yang menolak eksekusi tanah Sriwedari. Pemkot Solo kemudian mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi (PT) Semarang, namun ditolak juga dalam putusan Desember 2021. Setelah itu, Pemkot Solo mengajukan banding atas permohonan eksekusi tanah Sriwedari ke Mahkamah Agung Massachusetts yang baru memberikan putusan pada Agustus 2022.

## 2. Negosiasi dan Mediasi

Selain melalui pengadilan, ada cara lain yang digunakan untuk menyelesaikan konflik, seperti mediasi dan negosiasi. Sebagai imbalan atas pembayaran kepemilikan Pemkot Solo atas hak pakai tanah Sriwedari, penerus RMT Wirjodiningrat tetap melakukan eksekusi dan menegakkan haknya atas tanah tersebut. Dengan demikian, putusan pengadilan untuk mengeksekusi tanah Sriwedari dapat dilaksanakan dan ahli waris RMT Wirjodiningrat kini menjadi pemilik penuh tanah tersebut.

## 3. Pengadilan Tata Usaha Negara

Adanya perbedaan pendapat antara Kantor Pertanahan Kota Surakarta dengan Hakim, maka perkara ini pun telah dilimpahkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Kajian kritis terhadap putusan sengketa tanah Taman Sriwedari Surakarta dari sudut pandang hukum administrasi negara merupakan bagian dari proses penyelesaian konflik ini.

## 4. Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa

Arbitrase atau penyelesaian sengketa alternatif digunakan untuk mencoba menyelesaikan sengketa pertanahan. Permasalahan pertanahan, termasuk

sengketa perdata yang diselesaikan di luar peradilan, diatur dalam Pasal 58 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 yang mengatur mengenai kekuasaan kehakiman. Hal ini bertujuan agar dengan menggunakan prosedur non-litigasi, sengketa pertanahan dapat diselesaikan secara lebih adil dan tidak ada pihak yang merasa suaranya diabaikan dalam proses pengambilan keputusan.

Pemkot Solo mempertahankan klaimnya atas wilayah Sriwedari dengan menempuh sejumlah jalur hukum. Ahli waris mengajukan gugatan pada tahun 1970 terhadap Pemerintah Kota, tetapi pada tahun 1979, ahli waris memenangkan kasus tersebut di hadapan Mahkamah Agung Massachusetts. Ahli waris kemudian menggugat penerbitan sertifikat tersebut, namun Pemkot akhirnya menyerahkan sertifikat Hak Pakai (HP) 11 dan 15 Sriwedari kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ahli waris menang ketika sertifikat HP 11 dan 15 dicabut berdasarkan keputusan Mahkamah Agung pada tahun 2009. Mahkamah Agung kemudian mendengarkan permohonan kasasi dari pemerintah daerah, namun ditolak pada tahun 2012. Pengadilan Negeri (PN) Solo menolak gugatan Pemkot pada Juni 2021 yang diajukan terkait eksekusi tanah Sriwedari. Namun, keputusan Mahkamah Agung yang mengabulkan permohonan Pemkot yang menolak penyitaan eksekusi pada tahun 2022 merupakan kemenangan pertama pemerintah.

Selain itu, sejumlah jalur hukum telah ditempuh oleh ahli waris RMT Wirjodiningrat untuk mempertahankan hak kepemilikannya atas tanah Sriwedari. Ahli waris mengajukan gugatan kepada Pemerintah Kota Solo pada tahun 1970, dan pada tahun 1975 Pengadilan Negeri Solo memutuskan bahwa ahli waris berhak atas tanah di Sriwedari. Setelah itu, Pemkot Solo mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan kepemilikan Pemkot atas tanah

tersebut. Setelah itu, para ahli waris mengajukan banding ke Mahkamah Agung, yang mengabulkan klaim mereka atas tanah tersebut. Para ahli waris menggugat pemberian sertifikat HP 11 dan 15 oleh BPN pada tahun 2002, dan Mahkamah Agung mencabut sertifikasi tersebut pada tahun 2009. Mahkamah Agung memutuskan pada tahun 2012 bahwa keputusan tahun 2009 tetap dapat dilaksanakan tanpa batas waktu. Pada tahun 2022, para ahli waris menyarankan agar tanah Sriwedari dieksekusi paksa agar mereka tidak bisa mengikuti pembicaraan yang digelar PN Solo.

### **1. Kedudukan Tanah Sriwedari oleh Pemerintah Kota Surakarta**

Tanah Sriwedari merupakan sebuah kawasan penting di Kota Solo, Jawa Tengah, Indonesia. Sriwedari terkenal karena menjadi pusat kegiatan budaya dan hiburan di kota tersebut. Di sana terdapat Taman Sriwedari yang berfungsi sebagai tempat rekreasi dan pertunjukan seni tradisional Jawa, seperti wayang kulit, tari Jawa, dan musik gamelan. Selain itu, Sriwedari juga dikenal karena sejarahnya yang kaya, termasuk tentang sengketa tanah yang melibatkan Pemerintah Kota Solo dan ahli waris Sriwedari. Sengketa ini mencakup sejarah panjang mengenai kepemilikan dan pengelolaan tanah yang mempengaruhi perkembangan Sriwedari sebagai pusat kegiatan budaya dan hiburan.

Sengketa tanah Sriwedari di Solo bermula dari sejarah kepemilikan tanah yang kompleks dan beragam pemegang hak. Pada awalnya, Taman Sriwedari didirikan oleh Pakubuwono X, yang juga merupakan adik ipar dari KRMT Wiryodiningrat. Pada tahun 1877, KRMT Wiryodiningrat membeli tanah Sriwedari dari seorang Belanda bernama Johannes Buselar dengan

status Hak Milik (Hak Milik). Namun, sejarah kepemilikan tanah tersebut menjadi rumit karena sebelumnya pemegang Hak Milik tanah tersebut dan ahli warisnya tidak pernah benar-benar menguasai tanah tersebut secara faktual.

Tanah Sriwedari kemudian dikelola oleh Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta untuk kepentingan umum, khususnya sebagai Taman Hiburan Rakyat Bonrejo atau Taman Sriwedari. Pada tahun 1965, Hak Milik tanah tersebut diubah menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama RMT Wiryodiningrat. Namun, pada tahun yang sama, hak atas tanah tersebut dialihkan kepada R. Soemohartono dan rekan-rekannya. Sengketa dimulai ketika ahli waris KRMT Wiryodiningrat mengajukan gugatan terhadap Pemerintah Kota Solo pada tahun 1970, mempertanyakan kepemilikan tanah Sriwedari.

Pada tahun 1980, Mahkamah Agung memutuskan bahwa ahli waris memiliki hak atas HGB tersebut hingga tahun 1980, dan membatalkan HGB yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Solo. Namun, Pemerintah Kota Solo terus mengklaim kepemilikan tanah tersebut. Sengketa berlanjut dengan berbagai gugatan dan putusan hukum dari berbagai tingkatan pengadilan, termasuk Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan Mahkamah Agung, yang memperdebatkan status kepemilikan tanah Sriwedari di Solo.

Berdasarkan sejarah singkat tersebut dapat ditemui bahwa Pemerintah Kota Surakarta telah melakukan pengambilalihan tanah Sriwedari tanpa izin dari ahli waris, yaitu Almarhum KRMT Wirdjodiningrat, yang melanggar hukum. Sebuah gugatan pembatalan atas dua sertifikat hak pakai yang

dimiliki oleh Pemerintah Kota Madya Tingkat II Surakarta telah diajukan ke PTUN Semarang dengan nomor perkara 75/G/TUN/2002/PTUN pada tanggal 17 Juni 2003. Dalam kasus tersebut, pihak ahli waris berhasil memenangkan kasus, tetapi Pemerintah Kota Surakarta tetap enggan melepaskan tanah tersebut, meskipun telah dimiliki selama 30 tahun sebagai aset daerah atau milik daerah.<sup>53</sup>

Tanah Sriwedari, yang diakui sebagai ikon publik di Kota Surakarta, telah dikelola oleh Dinas Kebudayaan dan Pariwisata. Hal ini sesuai dengan Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau Daerah, yang menjelaskan dua prinsip utama terkait kepemilikan barang milik negara atau daerah. Pertama, tanah yang merupakan milik negara atau daerah harus disertifikatkan atas nama Pemerintah Republik Indonesia atau Pemerintah Daerah yang bersangkutan.<sup>54</sup> Artinya, tanah yang menjadi aset pemerintah harus memiliki sertipikat yang mencantumkan nama pemerintah yang memiliki hak atas tanah tersebut. Prinsip kedua yang diatur dalam Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 adalah bahwa bangunan yang merupakan milik negara atau daerah harus memiliki bukti kepemilikan yang menunjukkan nama Pemerintah Republik Indonesia atau pemerintah daerah yang bersangkutan sebagai pemiliknyanya.<sup>55</sup> Hal tersebut dapat dimaknai bahwa bangunan yang

---

<sup>53</sup> Ika Sistia Wulan Sari & Sri Setyadi, "Kedudukan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Eigendom Verponding dalam Penguasaan Tanah Oleh Pemerintah", *Bureaucracy Journal : Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, Vol.2 No.1, 2022, hlm. 320-321.

<sup>54</sup> Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau Daerah, Pasal 33.

<sup>55</sup> Ibid,

menjadi milik pemerintah harus memiliki dokumen atau bukti tertulis yang menunjukkan kepemilikan oleh pemerintah tersebut.

Dengan ketentuan tersebut, peraturan ini memberikan landasan hukum yang jelas terkait kepemilikan dan pengelolaan barang milik negara atau daerah, serta menekankan pentingnya dokumentasi resmi seperti sertipikat atau bukti kepemilikan untuk memastikan aset tersebut dikelola dan dimanfaatkan secara sah oleh pemerintah.

Tanah Sriwedari menjadi salah satu daftar inventaris sehingga turut serta mendapatkan hak biaya dan Anggaran Pendapatan Daerah (APBD) yang mana telah ditetapkan dalam Perda Kota Surakarta Nomor 8 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah sehingga tentu Tanah Sriwedari juga turut berkontribusi pada pendapatan daerah melalui retribusi dari objek tanah Sriwedari.<sup>56</sup>

Penyebab kepemilikan hak atas tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 295 dan bekas HGB Nomor 22 tanah Sriwedari oleh Pemerintah Kota Surakarta dapat dijelaskan sebagai berikut.<sup>57</sup>

- a. Kepemilikan tersebut disebabkan oleh pengelolaan, pemeliharaan, dan perawatan tanah yang telah dilakukan oleh Pemerintah Kota Surakarta selama lebih dari 30 tahun. Tanah tersebut dijadikan fasilitas umum, yakni Taman Sriwedari.
- b. Penguasaan tanah oleh Pemerintah Kota Surakarta diperkuat dengan penerbitan Hak Pakai Nomor 11 dan 15 oleh Kantor Pertanahan

---

<sup>56</sup> Perda Kota Surakarta Nomor 8 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

<sup>57</sup> Ika Sistia Wulan Sari & Sri Setyadji, "Kedudukan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Eigendom Verponding dalam Penguasaan Tanah Oleh Pemerintah", *Bureaucracy Journal : Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, Vol.2 No.1, 2022, hlm. 321.

Surakarta. Pemerintah Kota Surakarta, berdasarkan hak pakai tersebut, menganggap tanah Sriwedari sebagai miliknya.

- c. Pemerintah mengklaim bahwa tanah Sriwedari tidak diperbarui atau tidak diajukan permohonan perpanjangan hak atas tanah sesuai dengan Ketentuan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 juncto Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat. Menurut peraturan tersebut, jika tanah tidak diperbarui dan tidak dilakukan permohonan perpanjangan hak atas tanah melebihi batas waktu tanggal 23 September 1980, maka hak atas tanah tersebut akan langsung dikuasai oleh negara. Oleh karena itu, Pemerintah Kota Surakarta mengklaim kepemilikan tanah Sriwedari berdasarkan pengelolaan dan ketidakpembaruan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku pada waktu tertentu.

Dengan demikian, Pemerintah Kota Surakarta mengklaim kepemilikan tanah Sriwedari berdasarkan pengelolaan yang dilakukan dan ketidakpembaruan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku pada waktu tertentu. Hal ini menjadi dasar hukum bagi Pemerintah Kota Surakarta untuk mempertahankan kepemilikan atas tanah tersebut dan menjadikannya sebagai bagian integral dari fasilitas umum yang memberikan manfaat kepada masyarakat setempat.

## **2. Sengketa Tanah Hak Milik Sriwedari dalam Hukum Agraria**

Menurut Hukum Agraria, adanya sengketa tanah Sriwedari melibatkan berbagai macam aspek kepemilikan, pemanfaatan, dan pertentangan atas

tanah yang disengketakan. Taman Sriwedari yang kerap disebut dengan Bon Rojo telah menjadi ikon Kota Surakarta dengan keberadaannya yang lebih dari satu abad menjadi ruang publik. Namun, sampai sekarang Taman Sriwedari masih memunculkan berbagai macam persoalan terkait dengan lahan sengketa antara Pemkot Solo dengan Ahli Waris KMRT Wirdjodiningrat yang telah berlangsung sejak tahun 1970. Lahan Sriwedari dengan luas 9,9 hektar tersebut telah diklaim milik Ahli Waris KMRT Wirdjodiningrat. Tanah Sriwedari yang menjadi sengketa awalnya memiliki status hak Eigendom (*Recht Van Eigendom*) Verp. No. 295.<sup>58</sup> Namun, setelah diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada 24 September 1960, tanah tersebut mengalami konversi menjadi tanah hak guna bangunan (HGB) dengan masa berlaku selama 20 tahun.<sup>59</sup>

Dalam proses Peninjauan Kembali (PK) yang dilakukan oleh Mahkamah Agung (MA), terungkap adanya butir-butir dalam putusan yang tidak dapat dibenarkan. Putusan tersebut didasarkan pada putusan perdata yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, yakni putusan No. 3000K/Sip/1981 tanggal 17 Maret 1983. Dalam putusan tersebut, dinyatakan bahwa hak atas tanah seharusnya dimiliki oleh para Penggugat. Sebelumnya, pada tanggal 30 Oktober 1965, dikeluarkanlah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 22 atas nama para ahli waris Almarhum R.M. Tumenggung Wirdjodiningrat. Hak ini seharusnya berlaku hingga tanggal 23 September 1980. Namun, diketahui bahwa para Penggugat telah mengajukan

---

<sup>58</sup> Windazani, K. R. (2010). *Sengketa Tanah Taman Sriwedari Surakarta dalam Perspektif Hukum Tata Usaha Negara* (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta), hlm 89.

<sup>59</sup> Ari Wibowo, J., & Darsono, S. H. (2018). Sengketa Hak Pakai Tanah Sriwedari dalam Perspektif Hukum Agraria. *Skripsi*. Universitas Muhammadiyah Surakarta, hlm 69.

perpanjangan HGB pada tanggal 9 September 1980, yang berarti masa berlaku hak tersebut belum habis. Namun, yang mengejutkan adalah bahwa bukannya memberikan perpanjangan HGB, pihak berwenang justru menerbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 11 dan Nomor 13, yang merupakan objek gugatan dalam kasus ini. Hal ini menunjukkan adanya kesalahan atau ketidakkonsistenan dalam penerapan prosedur dan peraturan terkait kepemilikan tanah. Hal ini menjadi dasar bagi pengajuan Peninjauan Kembali oleh pihak yang merasa dirugikan atas putusan tersebut.

Ketidakpastian hukum yang muncul karena tidak adanya tindak lanjut terhadap permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi titik penting dalam kontroversi ini. Asas kepastian hukum, yang menjadi salah satu pilar penting dalam prinsip Pemerintahan Yang Baik, terganggu oleh keadaan ini. Asas ini adalah fondasi utama dalam menjaga tata kelola pemerintahan yang transparan dan adil. Munculnya ketidakjelasan mengenai status perpanjangan HGB menciptakan ketidakpastian yang merugikan semua pihak yang terlibat.

Salah satu argumen yang dipertimbangkan adalah terkait dengan penghitungan luas tanah, yang menjadi subjek perdebatan dalam konteks sengketa ini. Namun, penting untuk dicatat bahwa hasil pengukuran tanah telah dilakukan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang melalui pemeriksaan setempat. Hasil dari pemeriksaan ini tidak pernah disanggah oleh pihak terkait, baik Tergugat maupun Pemohon Peninjauan Kembali, selama sidang lapangan berlangsung. Hal ini menunjukkan bahwa proses

pengukuran telah dilakukan secara adil dan transparan, serta hasilnya telah diterima tanpa keberatan yang signifikan dari pihak terlibat.<sup>60</sup>

Berdasarkan pertimbangan tersebut, putusan diambil bahwa permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta dianggap tidak memiliki dasar yang kuat. Sebagai hasilnya, permohonan tersebut harus ditolak. Pengadilan masih teguh memutuskan untuk menolak permohonan peninjauan kembali dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Melalui pertimbangan yang telah diuraikan sebelumnya, pengadilan memutuskan untuk menolak permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Ini berarti bahwa argumen dan alasan yang disajikan untuk mengajukan peninjauan kembali dianggap tidak memadai atau kurang beralasan. Meskipun demikian, status kepemilikan tanah Sriwedari tetap saja masih menjadi sumber perdebatan. Sikap pengadilan yang memutuskan untuk menolak permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta, hal ini tidak secara langsung mengonfirmasi kepemilikan tanah kepada salah satu pihak. Berdasarkan hal tersebut, kepemilikan tanah Sriwedari masih belum sepenuhnya jelas antara Pemerintah Kota Solo dan Ahli Waris KMRT Wirdjodiningrat.<sup>61</sup>

Bahwa pertimbangan hukum *judex juris* pada putusan perdata telah berkekuatan hukum tetap yaitu No. 3000 K/Sip/1981 pada 17 Maret 1983

---

<sup>60</sup> Windazani, K. R. (2010). *Sengketa Tanah Taman Sriwedari Surakarta dalam Perspektif Hukum Tata Usaha Negara* (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta), hlm 71.

<sup>61</sup> Riyanto, B., & Nurati, D. E. (2013). KASUS SRIWEDARI DALAM BINGKAI BERITA JOGLOSEMAR (Sriwedari Case in News Frame of Joglosemar). *Transformasi*, 15(24), hlm

yang telah menyatakan bahwa ahak atas tanah adalah milik para penggugat yang merupakan Ahli Waris KMRT Wirdjodiningrat.<sup>62</sup>

### 3. Kedudukan Hukum Hak Pakai Tanah Sriwedari

Penuntutan dalam sengketa tanah menjadi sebuah mekanisme yang berguna untuk memulihkan hak-hak yang telah dirugikan oleh tindakan pihak lain. Pihak yang mengalami kerugian berhak untuk menggunakan langkah-langkah hukum, seperti melalui gugatan atau perlawanan, untuk mendapatkan kembali haknya yang terganggu. Dalam mengambil tindakan hukum ini, penting untuk mematuhi prinsip *point d'interest* dan *point d'action*, yang berarti bahwa langkah hukum yang diambil harus didasarkan pada kepentingan hukum yang jelas.<sup>63</sup> Maksud dari asas ini adalah bahwa seseorang yang ingin mengambil langkah hukum harus memiliki kepentingan langsung, seperti hak kepemilikan atau mengalami kerugian, sebagai dasar untuk tindakan hukum tersebut. Maka guna menentukan apakah seseorang memiliki hak untuk mengambil langkah hukum, diperlukan suatu kedudukan hukum sebagai batasannya. Kedudukan hukum ini mengacu pada kondisi di mana pihak tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga berhak untuk mengajukan penyelesaian sengketa.

Mahkamah Agung Republik Indonesia telah merilis Panduan Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II, yang mengatur Bab

---

<sup>62</sup> Tania, F. (2020). *Penyelesaian Sengketa Tanah Bekas Recht Van Eigendom Verponding Nomor: 295 dengan Tanah Hak Pakai di Kota Surakarta (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3249 K/Pdt/2012)* (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta), hlm 88.

<sup>63</sup> Naviah, F. (2013). Studi tentang gugatan citizen lawsuit (gugatan warga negara) dalam kasus nunukan (Studi Kasus Putusan Nomor: 28/Pdt. G/2003/PN. JKT. PST). *Skripsi*. Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm 98.

AK Ayat (1) dan (2). Panduan ini memberikan penjelasan terkait tindakan yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga dalam konteks hak selain hak milik, khususnya terkait dengan situasi sita eksekusi atau sita jaminan. Ayat (2) dari panduan tersebut secara tegas menyatakan perlindungan yang diberikan kepada pemegang hak seperti hak pakai, hak guna bangunan (HGB), hak sewa, dan hak-hak lainnya dari situasi sita eksekusi, asalkan pihak tersebut tidak menjadi pihak dalam perkara awal.

Mahkamah Agung Republik Indonesia merumuskan aturan ini untuk mengisi kekosongan hukum dan melindungi kepemilikan hak atas tanah selain hak milik saat terjadi perlawanan dari pihak ketiga. Sebagai sebuah keputusan resmi yang dikeluarkan oleh Ketua Mahkamah Agung RI, panduan ini dianggap sebagai *lex specialis* dan kebijakan administrasi yang memberikan arahan kepada hakim yang menangani perkara perlawanan pihak ketiga yang berkaitan dengan hak atas tanah selain hak milik.

Menurut Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Pasal 16 telah dijelaskan bahwa struktur kepemilikan hak-hak atas tanah hak milik ialah suatu hak tertinggi yang dapat dimiliki oleh perseorangan maupun badan hukum<sup>64</sup>. Artinya, hak milik tanah memberikan kedaulatan penuh kepada pemiliknya, baik individu maupun lembaga hukum, atas tanah yang dimiliki. Hak milik ini menyiratkan kontrol yang paling luas dan paling komprehensif terhadap tanah tersebut, termasuk hak untuk menggunakan, menguasai, dan memanfaatkan tanah sesuai dengan keinginan pemiliknya. Pemilik hak milik

---

<sup>64</sup> Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 16.

memiliki otoritas mutlak atas tanah dan dapat mentransfer hak tersebut kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku<sup>65</sup>.

Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa hak milik adalah hak yang bersifat turun-temurun, terkuat dan terpenuh atas hak yang dapat dimiliki atas suatu tanah<sup>66</sup>. Interpretasi dari pasal ini adalah bahwa hak milik atas tanah memiliki sifat turun-temurun, yang berarti hak tersebut dapat diwariskan dari generasi ke generasi. Hal ini menunjukkan kontinuitas hak milik dari satu anggota keluarga kepada anggota keluarga berikutnya. Selain itu, hak milik juga disebutkan sebagai hak yang terkuat, menunjukkan bahwa hak ini memiliki kedudukan yang paling tinggi dan kuat dalam hierarki hak atas tanah. Dengan kata lain, hak milik memberikan kekuatan hukum yang lebih besar dibandingkan jenis hak yang lainnya. Disebutkan bahwa hak milik adalah hak yang terpenuh, menunjukkan bahwa pemilik hak milik memiliki kendali sepenuhnya atas tanah tersebut. Hak ini memberikan otoritas penuh kepada pemilik untuk menggunakan, menguasai, dan memanfaatkan tanah sesuai dengan keinginannya, selama tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Pasal-pasal tersebut menguraikan tiga aspek pokok dari hak milik, yaitu kesempurnaan, kekuatan, dan keturunan. Hak keturunan adalah hak yang dimiliki oleh pemilik selama hidupnya dan dapat diturunkan kepada ahli waris selama syarat-syaratnya terpenuhi. Aspek kekuatan dari Hak Milik menunjukkan bahwa hak tersebut kokoh, tidak memiliki batas waktu, mudah

---

<sup>65</sup> Nae, F. E. (2013). Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik atas Tanah yang Sudah Bersertifikat. *Lex Privatum*, 1(5), hlm 60.

<sup>66</sup> Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), Pasal 20 ayat (1)

dipertahankan (dalam kasus gugatan), dan sulit dihapuskan dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya. Aspek kesempurnaan menunjukkan bahwa pemilik tanah memiliki otoritas yang lebih luas dalam menggunakan tanahnya dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Frasa "yang paling kuat dan paling lengkap" menjadi karakteristik khas dari hak milik, menandakan posisi paling tinggi tanpa terikat oleh hak atas tanah lainnya.

Hak Pakai adalah hak yang memberikan kontrol langsung Negara atau individu terhadap suatu tanah, baik yang dimiliki oleh Negara maupun orang lain, dengan tujuan untuk menggunakan dan memperoleh hasil dari pengelolaannya. Penggunaan frasa "menggunakan" dalam Hak Pakai mengindikasikan bahwa hak ini terbatas pada kebutuhan mendirikan bangunan. Sementara itu, frasa "memungut hasil" menunjukkan bahwa Hak Pakai dapat dimanfaatkan sebagai lahan produktif, seperti untuk pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan. Hak Pakai didasarkan pada Pasal 41 Ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa tanah yang secara langsung dikuasai oleh negara atau milik orang lain dapat menjadi dasar Hak Pakai<sup>67</sup>. Tambahan informasi dalam Pasal 51 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah memberikan konteks bahwa tanah hak pengelolaan dapat menjadi dasar pemberian Hak Pakai.<sup>68</sup>

Dalam struktur hukum, Pasal 16 Ayat (1) UUPA menegaskan bahwa kepemilikan Hak Milik memiliki posisi tertinggi dalam hierarki kepemilikan

---

<sup>67</sup> Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 41 ayat (1)

<sup>68</sup> Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, Pasal 51 Ayat (1) dan (2)

hak atas tanah<sup>69</sup>. Hak Pakai, bersama dengan hak-hak atas tanah lainnya, termasuk dalam tingkatan di bawah Hak Milik. Sebagai hasilnya, Hak Pakai berfungsi sebagai hak yang memberikan kontrol lebih terhadap tanah dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang berada di bawahnya.

Atas sengketa tanah Sriwedari tersebut, Pemkot Surakarta mengajukan perlawanan pihak ketiga kepada ahli waris KMRT Wirdjodiningrat. Namun, terdapat sejumlah ketidaksesuaian hukum dalam perlawanan tersebut. Disesuaikan dengan penjelasan terkait dengan hak milik dan hak pakai tanah, didapati ketidaksesuaian dalam perlawanan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Pemkot Surakarta, yang merupakan pihak pelawan, sebelumnya terlibat sebagai pihak tergugat dalam perkara awal terkait sengketa tanah. Kedua, meskipun perlawanan pihak ketiga diajukan oleh Pemkot Surakarta sebagai badan hukum, hal ini tidak sesuai dengan prinsip bahwa pihak ketiga dapat menjadi pihak secara pribadi atau diwakilkan melalui ahli waris atau pengampunya.
- b. Pengajuan perlawanan pihak ketiga dilakukan di Pengadilan Negeri Surakarta, tempat pelaksanaan putusan, sesuai dengan kewenangan relatif. Perlawanan tersebut diajukan setelah putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum tetap.
- c. Pemkot Surakarta menggunakan Hak Pakai No. 46, yang diterbitkan pada tahun 2019, sebagai dasar perlawanan, namun sertifikat ini diterbitkan setelah putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, Pemkot Surakarta perlu membuktikan keabsahan dan

---

<sup>69</sup> Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), Pasal 16 Ayat (1)

kedudukan hukum sertifikat Hak Pakai dalam mengajukan perlawanan pihak ketiga. Keseluruhan, perlawanan tersebut menimbulkan sejumlah kekurangan dan perlu diperhatikan dalam proses hukum lebih lanjut.

Dengan ini dapat diartikan bahwa Pemkot Surakarta tidak memenuhi sejumlah unsur yang harus dipenuhi dalam perlawanan pihak ketiga terkait sengketa tanah. Dalam hal kepemilikan objek atas tanah, yakni hak pakai, Pemkot Surakarta menggunakan sertifikat Hak Pakai yang memiliki objek yang sama dengan putusan *inkracht* terkait kepemilikan tanah oleh ahli waris R.M.T Wirjodiningrat. Meskipun ada dasar hukum dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, sertifikat Hak Pakai tersebut diterbitkan setelah putusan *inkracht*.<sup>70</sup> Kedudukan hukum dengan unsur subjektif dalam perlawanan pihak ketiga tersebut seharusnya diajukan oleh pihak yang tidak pernah menjadi pihak dalam perkara awal.<sup>71</sup> Namun, Pemkot Surakarta sebelumnya terlibat sebagai pihak tergugat dalam perkara awal terkait tanah Sriwedari berdasarkan Putusan MA RI No. 3249-K/PDT/2012 dan Putusan MA RI No. 3000-K/Sip/1981. Oleh karena itu, Pemkot Surakarta tidak memenuhi unsur subjektif dan seharusnya tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan perlawanan pihak ketiga.

### **C. Konsep Penyelesaian Sengketa Taman Sriwedari dalam Jalur Hukum Normatif**

---

<sup>70</sup> Nae, F. E. (2013). Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik atas Tanah yang Sudah Bersertifikat. *Lex Privatum*, 1(5), hlm 61.

<sup>71</sup> Sunny, A. H., Artaji, A., & Rubiati, B. (2023). Perlawanan Pihak Ketiga Pemegang Sertifikat Hak Pakai Atas Sita Eksekusi Tanah Sriwedari. *Widya Yuridika: Jurnal hukum*, 6(2), hlm 200.

Jalur hukum normatif memandang hukum sebagai suatu sistem konstruksi norma. Asas-asas hukum, norma-norma, aturan-aturan dari peraturan perundang-undangan, penilaian lembaga, perjanjian, atau doktrin semuanya termasuk dalam sistem norma ini. Hukum normatif berupaya memberikan solusi terhadap permasalahan hukum dengan menggunakan teori, argumentasi, dan gagasan baru sebagai pedoman.

Salah satu prinsip negara hukum adalah memastikan keberadaan penegakan hukum yang independen dan bebas dari pengaruh kekuasaan lain, guna menjalankan keadilan dalam penerapan hukum. Penegak hukum harus memiliki kebebasan dalam membuat keputusan tanpa intervensi dari pihak lain, sehingga dapat menjalankan tugasnya secara tidak memihak di pengadilan. Kebebasan penegak hukum merupakan hal penting pada suatu tatanan negara, di mana mereka tidak hanya bertugas menerapkan hukum secara substantif, tetapi juga memberikan penafsiran yang tepat terhadap hukum untuk menangani kasus-kasus konkret. Penegak hukum harus mampu memberikan penilaian yang bebas dan objektif dalam menangani kasus, tanpa terbelenggu oleh legalitas formal.<sup>72</sup>

Penegak hukum harus dapat memberikan makna dan kesan yang kuat melalui penemuan hukum atau bahkan menciptakan hukum baru, sehingga keputusan yang dihasilkan tidak hanya berdasarkan pada peraturan yang ada yang sebagian besar masih merupakan warisan kolonial Belanda melainkan juga menjunjung tinggi nilai-nilai sosial yang telah lestari di masyarakat. Pola pikir penegak hukum yang terbelenggu oleh legalitas formal dapat menghasilkan penegakan hukum yang tidak adil. Penegak hukum juga harus memegang teguh

---

<sup>72</sup> Kira, J. H. V. I. S. (2023). Implementasi Prinsip-Prinsip Negara Hukum dalam Kekuasaan Kehakiman. *Jurnal Pendidikan dan Konseling (JPDK)*, 5(2), hlm 4256.

kode etik profesi mereka dan memiliki pemahaman yang mendalam tentang objek kasus yang mereka tangani.

Masalah yang sering terjadi terkait kepemilikan tanah, terutama tanah-tanah yang memiliki nilai sejarah tinggi karena di atas tanah tersebut telah terjadi berbagai peristiwa-peristiwa bersejarah. Kondisi ini dapat menghadirkan dilema bagi pemerintah warga adat, atau ahli waris pemilik tanah, terutama dalam hal pertanahan yang dibutuhkan untuk proyek-proyek pembangunan. Tanah-tanah tersebut sering kali tidak bersertifikat karena masih diatur oleh pandangan adat yang melekat pada masyarakat, yang menganggap tanah sebagai milik komunal yang diwariskan secara turun-temurun.<sup>73</sup> Situasi ini membuat sulit bagi pihak yang membutuhkan tanah untuk menentukan keabsahan pemegang hak atas tanah tersebut. Permasalahan sengketa Tanah Sriwedari ini hanya sebagian kecil dari banyaknya sengketa tanah di Indonesia yang menghadapi berbagai kendala selama proses hukum yang berkaitan dengan hak kepemilikan atas tanah.

Peraturan Pemerintah memiliki peran yang sangat penting dalam menetapkan hukum yang mengatur sengketa tanah dan menentukan definisi-definisi yang relevan untuk pemahaman yang lebih baik. Salah satu regulasi yang memiliki keterkaitan langsung dengan masalah ini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan ini, terdapat serangkaian definisi yang menjadi pijakan penting dalam menjelaskan dan menafsirkan kasus-kasus sengketa tanah.

---

<sup>73</sup> Suwitra, I. M. (2020). Eksistensi Tanah Adat Dan Masalahnya Terhadap Penguatan Desa Adat di Bali. *WICAKSANA: Jurnal Lingkungan dan Pembangunan*, 4(1), hlm 39.

Pasal 1 dari peraturan tersebut memberikan gambaran yang jelas mengenai apa yang dimaksud dengan Tanah Negara. Tanah Negara dijelaskan sebagai tanah yang tidak memiliki hak atasnya, tidak termasuk tanah wakaf, tanah ulayat, atau aset yang dimiliki oleh negara atau daerah. Definisi ini secara khusus merujuk kepada tanah yang berada di bawah kendali penuh pemerintah. Memahami konsep Tanah Negara menjadi sangat penting dalam menilai kepemilikan dan hak atas tanah yang menjadi subjek sengketa.

Hak Pakai, yang dijelaskan sebagai hak untuk memanfaatkan dan menikmati hasil-hasil yang diambil dari tanah orang lain tanpa mengubah substansi tanah tersebut, juga ditegaskan dalam peraturan ini. Hak ini memberikan izin kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah untuk berbagai keperluan, tanpa memberikan hak kepemilikan penuh atas tanah tersebut. Pada Pasal 52 ayat (1), diatur bahwa Hak Pakai di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan memiliki batas waktu tertentu, dengan kemungkinan perpanjangan dan pembaruan tertentu. Penting untuk mencatat bahwa pemberian hak pakai harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan ketidakpembaruan registrasi dapat menjadi hambatan dalam mengklaim hak tersebut. Selain PP No. 18 Tahun 2021, Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara juga memiliki dampak besar. Peraturan ini memberikan kejelasan terkait definisi Tanah Negara, yang mencakup tanah yang dikuasai penuh oleh Negara. Pada Pasal 2, kewenangan Menteri Dalam Negeri terkait penguasaan tanah Negara diuraikan. Menteri Dalam Negeri memiliki hak untuk menyerahkan penguasaan tanah kepada entitas tertentu dan berkewajiban mengawasi penggunaan tanah tersebut sesuai peruntukannya. Tanah Negara dan Hak Pakai memiliki keterkaitan yang

erat dalam penyelesaian sengketa tanah. Peraturan ini memberikan landasan hukum yang jelas terkait kepemilikan dan pengelolaan tanah, dan penting untuk mematuhi persyaratan-persyaratan yang diatur dalam peraturan tersebut agar dapat mengklaim atau melindungi hak atas tanah secara sah.

Pada dasarnya terdapat beberapa upaya hukum yang dapat ditempuh ketika terjadi sengketa terhadap tanah yang langsung berada di bawah naungan payung hukum UUPA. Menurut UUPA, ada 3 (tiga) mekanisme penyelesaian sengketa diantaranya:

1. Pengadilan;
2. Pengajuan keluhan ke kantor pertanahan; dan
3. Mediasi sebagai opsi penyelesaian secara damai di luar pengadilan.

Penyelesaian sengketa tanah melalui pengadilan merupakan Langkah umum yang tidak jarang menjadi pilihan pertama penyelesaian sengketa dibandingkan dengan langkah alternatif lainnya. Penyelesaian secara yudisial semua sengketa tanah dapat dibawa ke pengadilan, baik itu pengadilan umum maupun pengadilan tata usaha negara. Fakta menunjukkan bahwa penyelesaian melalui pengadilan seringkali tidak efektif, memakan waktu, dan mahal. Tidak sedikit kasus sengketa tanah yang diputuskan oleh pengadilan tidak menyampaikan pada putusan yang memuaskan karena masih banyaknya putusan yang dilanjutkan proses hukumnya, baik di tingkat banding maupun di Pengadilan Kasasi.<sup>74</sup>

Penyelesaian sengketa tanah melalui pengadilan dapat menghabiskan banyak uang untuk menyelesaikan sengketa tanah, bahkan biaya hukum bisa lebih tinggi dari nilai properti yang disengketakan. Keputusan yang diambil oleh

---

<sup>74</sup> Sukmawati, P. D. (2022). Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 2(2), hlm 93.

pengadilan tidak jarang terlalu kaku sehingga membuat pihak yang bersengketa tidak mendapatkan haknya kembali secara penuh dan utuh. Ini menjadi kelemahan dari penyelesaian sengketa melalui pengadilan meskipun prosesnya dirasa lebih tegas dan meninggalkan kesan yang kuat.

Mekanisme selanjutnya adalah melalui Kantor Pertanahan. Prosedur pengaduan oleh Kantor Pertanahan mencakup pengiriman berkas pengaduan tertulis ke Kantor Pendaftaran Tanah, yang kemudian akan dibawa ke kantor pendaftaran tanah dan diteruskan ke kepala kantor pendaftaran tanah. Setelah persyaratan terpenuhi, berkas tersebut akan dikirim ke petugas yang didelegasikan yang berwenang untuk menangani kasus tersebut. Jika hasilnya di luar tanggung jawab kementerian, kasus akan dikembalikan kepada pemohon, tetapi kementerian dapat memfasilitasi penyelesaian melalui mediasi.<sup>75</sup>

Mekanisme terakhir adalah dengan mediasi. Mediasi menekankan tata cara penyuluhan untuk mencapai kesepakatan bersama, dengan fokus pada waktu penyelesaian yang efisien, jalur yang terstruktur, serta partisipasi aktif dari semua pihak untuk mencapai solusi yang menguntungkan semua orang. Peran mediator dalam mediasi adalah memfasilitasi diskusi, mempertahankan kepatuhan pada undang-undang, mendorong keterbukaan dari para pihak, dan memastikan bahwa konflik diselesaikan secara damai dengan mendengarkan, mencatat, dan mengajukan pertanyaan yang membantu mencapai kesepakatan. Tahapan dan proses mediasi mencakup pembentukan hubungan dengan para pihak melalui pra-mediasi, strategi dalam proses mediasi, pengumpulan dan analisis informasi latar

---

<sup>75</sup> *Ibid* hal. 92.

belakang masalah, serta merundingkan proses negosiasi yang mencakup pembangunan kepercayaan dan kerjasama antara para pihak.

Selanjutnya, tahap mediasi dapat dimulai dengan prosedur yang terstruktur dengan melibatkan keaktifan para pihak berperkara beserta dengan mediator. Mediator mendorong para pihak untuk mencari dan menyepakati keputusan yang paling dan sama-sama menguntungkan. Ketika kedua belah pihak telah saling sepakat memilih penyelesaian sengketa, maka kesepakatan tersebut akan dituangkan dalam berita acara perdamaian yang kemudian dapat dijadikan sebagai bukti untuk pengaturan lebih lanjut dari tindakan yang telah diambil. Sebaliknya apabila tidak ada perdamaian selama proses mediasi, maka rapat akan tetap dilakukan dan dibuat berita acara pertemuan serta akan direkomendasikan tindakan hukum ke pengadilan. Terlepas dari apakah mediasi berhasil atau tidak, penyelesaian sengketa tanah dengan pelaksanaan mediasi akan dianggap selesai oleh Badan Pertanahan Nasional, dan persoalan tersebut akan dihapus dari pendaftaran pengaduan.

Pada kasus sengketa tanah Sriwedari, seluruh upaya hukum telah ditempuh bahkan upaya hukumnya tersendiri terdiri dari penggambungan paya hukum penal dan alternative. Kompleksitas kasus ini muncul, terutama terkait konversi tanah menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) setelah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tahun 1960. Peninjauan Kembali oleh Mahkamah Agung menyoroti butir-butir yang meragukan, terutama terkait perpanjangan HGB dan penerbitan Sertifikat Hak Pakai. Ketidakpastian hukum yang timbul dari kurangnya tindak lanjut terhadap permohonan perpanjangan HGB menciderai Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, mengingat kepastian hukum merupakan fondasi utama

tata kelola pemerintahan yang baik. Kedudukan hukum Hak Pakai dalam sengketa tanah menjadi pokok perhatian. Seseorang atau pihak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk mengambil langkah hukum, namun, harus didasarkan pada kepentingan hukum yang jelas, seperti hak kepemilikan atau kerugian yang dialami. Mahkamah Agung menetapkan pedoman, memastikan perlindungan bagi pemegang hak, termasuk Hak Pakai, dari situasi sita eksekusi, dengan syarat pihak tersebut tidak terlibat dalam perkara awal.

Hak Milik dianggap sebagai hak tertinggi yang memberikan kedaulatan penuh atas tanah. Sifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh membuat hak milik menjadi hak yang kuat, tidak dibatasi waktu, dan mudah dipertahankan. Hak Pakai turut memberikan kontrol langsung untuk menggunakan dan memperoleh hasil dari suatu tanah, baik milik negara maupun individu. Sengketa tanah Sriwedari merupakan sengketa yang memiliki kompleksitas hukum yang tinggi. Diperlukan kerja sama yang cermat antar praktisi dan aparat penegak hukum dalam menyelesaikan sengketa ini supaya bisa didapatkan putusan yang sama-sama memberikan manfaat bagi kepentingan masing-masing.

Ahli waris KRMT Wirdjodiningrat mengajukan gugatan untuk memulai proses hukum normal penyelesaian konflik Taman Sriwedari. Hak mereka atas tanah dipertahankan dalam litigasi ini. Menteri Dalam Negeri mencabut Hak Guna Bangunan (HGB) Sriwedari pada tahun 1973 beserta hak kepemilikan tanah (Departemen Dalam Negeri Nomor 85/DJA/1973). Hal ini menyebabkan perselisihan yang lebih serius antara ahli waris KRMT Wirdjodiningrat dengan pemerintah kota Surakarta. Sejak gugatan pertama pada tahun 1940, konflik ini telah berlangsung selama lebih dari 50 tahun, dengan total 17 keputusan yang

diambil. Contoh terbaru terjadi pada tahun 2022 ketika permohonan kasasi Pemkot Solo disetujui Mahkamah Agung Massachusetts. Hasilnya, pemerintah kini memiliki empat sertifikat Hak Pakai (HP).

Putusan perkara Taman Sriwedari menunjukkan bahwa hukum tata usaha negara diterapkan untuk menyelesaikan perselisihan tersebut. Pengelolaan tanah dan sumber daya alam diatur dalam undang-undang ini. Dalam hal ini perselisihan antara Pemerintah Kota Surakarta dengan ahli waris KRMT Wirdjodiningrat diselesaikan dengan penerapan hukum tata usaha Negara. Dari pengaduan awal pada tahun 1940 hingga keputusan Mahkamah Agung terbaru pada tahun 2022, banyak keputusan telah dibuat mengenai masalah ini. Sejumlah putusan patut dicatat, seperti putusan Mahkamah Agung pada tahun 2022 yang mengabulkan permohonan kasasi Pemkot Solo dan putusan Pengadilan Tinggi Semarang pada tahun 2021 yang menolak perkara eksekusi tanah Sriwedari oleh pemerintah.<sup>76</sup>

Putusan yang mengembalikan hak pakai tanah Sriwedari ke status tanah negara menunjukkan bahwa tanah tersebut adalah milik Pemerintah Kota Surakarta dan ahli waris KRMT Wirdjodiningrat. Selain itu, evaluasi terhadap prosedur hukum yang telah diikuti—seperti tata cara pemberian dan pencabutan sertifikat hak pakai—serta dampaknya terhadap penguasaan tanah dan hak-hak terkait merupakan bagian dari pemeriksaan ini.

Putusan sengketa Taman Sriwedari dilaksanakan secara bertahap. Pertama dan terpenting, Pemkot Surakarta perlu menghormati keputusan pengadilan dan mengembalikan tanah tersebut kepada ahli waris KRMT Wirdjodiningrat. Kedua, lahan tersebut harus diubah dari lahan pemerintah menjadi lahan milik pribadi

---

<sup>76</sup> Windazani, K. R. (2010). Sengketa Tanah Taman Sriwedari Surakarta dalam Perspektif Hukum Tata Usaha Negara. *Skripsi*. Universitas Muhammadiyah Surakarta), hlm 84.

oleh Pemerintah Kota Surakarta. Hal ini dilakukan untuk menyelesaikan perselisihan dan mengembalikan keadilan penggunaan lahan.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil dan pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa:

1. Sengketa tanah Sriwedari antara Pemerintah Kota Surakarta dan Ahli Waris KMRT Wirdjodiningrat kompleks. Pemerintah klaim kepemilikan berdasarkan pengelolaan dan sertifikat hak pakai, bertentangan dengan putusan perdata 1983 yang menguntungkan ahli waris. Meskipun Mahkamah Agung mengonfirmasi hak milik ahli waris, masalah seperti perpanjangan HGB dan klaim ketidakpembayaran hak masih menggantung. Penggunaan sertifikat hak pakai baru menimbulkan pertanyaan hukum. Penguasaan tanah saat ini di tangan Pemerintah Kota Surakarta, menambah rumitnya penyelesaian sengketa.
2. Meskipun kedua belah pihak telah berusaha secara hukum, kepastian kepemilikan tanah Sriwedari masih belum jelas. Kekuatan putusan hukum tereduksi oleh ketidaksesuaian langkah-langkah hukum dan kompleksitas faktor-faktor terlibat. Pihak yang tidak puas dengan putusan hakim memiliki hak untuk mengambil langkah hukum, biasa atau luar biasa. Ahli Waris RMT. Wiryodiningrat dapat menggunakan kedua opsi ini untuk memperoleh kepemilikan. Mereka telah mengoptimalkan upaya hukum, karena aset negara hanya bisa diperoleh melalui pengadilan.
3. Penyelesaian sengketa tanah Sriwedari melalui jalur hukum normatif menyoroti kompleksitas dalam menentukan hak kepemilikan tanah. Keputusan Mahkamah Agung, khususnya Nomor 3000-K/Sip/1981 dan Nomor 3249-