

**UPAYA PENGAMBILALIHAN KEMBALI TANAH SRIWEDARI
SEBAGAI ASET MILIK PEMERINTAH KOTA SURAKARTA
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 514 PK/PDT/2023)**

Rafly Hamzah Mujahid*, Nur Adhim, I Gusti Ayu Gangga Santi Dewi

Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

*E-mail: hamasrafly01@gmail.com

Abstrak

Sertipikat tanah merupakan suatu tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang terkuat. Segala perubahan data yang terjadi pada sertipikat wajib untuk dilakukan pendaftaran peralihannya pada Kantor Pertanahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah terhadap jual beli di bawah tangan apabila pihak penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris dengan menggunakan data primer dan sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sertipikat tanah yang tidak dilakukan pendaftaran peralihan haknya pada Kantor Pertanahan memiliki kedudukan hukum yang lemah serta menyebabkan kewenangan pembeli selaku pemilik tanah yang baru menjadi terbatas. Peralihan hak atas tanah terhadap jual beli di bawah tangan tidak dapat langsung didaftarkan pada Kantor Pertanahan karena tidak memenuhi syarat adanya akta jual beli. Oleh karena itu, upaya yang dapat ditempuh untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang terjadi di bawah tangan adalah pemohon harus mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri guna meminta pengesahan atas jual beli yang terjadi.

Kata Kunci: Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah; Jual Beli; Di Bawah Tangan.

Abstract

A land certificate is the strongest proof of land ownership. Any changes to the certificate must be registered at the Land Office. This study aims to determine and analyze the registration of land transfer rights for underhand sales and purchases when the seller's whereabouts are no longer known. The approach method used in this study is empirical juridical using primary and secondary data. The results of the study indicate that land certificates that have not registered their transfer of rights at the Land Office have a weak legal standing and cause the buyer's authority as the new land owner to be limited. The transfer of land rights for underhand sales and purchases cannot be directly registered at the Land Office because it does not meet the requirements for a sale and purchase deed. Therefore, the effort that can be taken to register the transfer of land rights that occurs underhand is for the applicant to file a lawsuit with the District Court to request ratification of the sale and purchase that occurred.

Keywords: Registration of Transfer of Land Rights; Buy and sell; Under Hand.

I. PENDAHULUAN

Tanah menjadi salah satu faktor penting dalam keberlangsungan kehidupan manusia, bagi bangsa Indonesia tanah merupakan aset dan modal dalam mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh masyarakat tanpa terkecuali.¹ Dalam Kehidupan saat ini tanah mempunyai fungsi ekonomi, budaya, sosial dan politik.²

¹ Yoyon Mulyana Darusman, "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah," *ADIL: Jurnal Hukum* 7, No. 1 (2017): 37.

² Dian Agung Wicaksono, Ananda Prima Yurista, & Almonika Cindy Fatika Sari, "Kompatibilitas

Dalam fungsi ekonomi tanah sebagai sumber mata pencaharian bagi manusia, baik itu untuk bercocok tanam maupun untuk melaksanakan usaha serta dijadikan sebagai objek jual beli, pinjam meminjam maupun sebagai sumber penghidupan di masa mendatang.³ Tanah sebagai fungsi budaya sangat berpengaruh bagi masyarakat Indonesia mengingat negara Indonesia memiliki banyak adat istiadat yang salah satunya yaitu bagi masyarakat agraris, budaya agraris dapat dipahami dari istilah *agrarianism* yaitu sebuah ideologi atau sistem nilai mengenai pertanian sebagai sebuah cara hidup utama.⁴ Dalam penerapan fungsi sosial, tanah sebagai penghubung untuk berkehidupan di masyarakat yang merupakan modal untuk keberlangsungan masyarakat.

Fungsi tanah sangat erat kaitannya dengan politik hukum pertanahan. Pada mekanisme ini politik hukum pertanahan menekankan pada kebijakan yang bentuk oleh pemerintah yang diperuntukkan dalam penguasaan bagi pemilik tanah guna menjamin perlindungan hukum yang mampu memberikan dorongan atas kegiatan ekonomi melalui hukum pertanahan,⁵ sehingga dapat diasumsikan bahwa politik hukum pertanahan yaitu kebijakan dasar yang dibuat oleh Pemerintah Indonesia sebagai sarana prasarana dalam kesejahteraan masyarakat. Dalam penerapannya landasan Politik hukum pertanahan, yaitu diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (selanjutnya disebut “UUD NRI Tahun 1945”) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 dinyatakan bahwa:⁶

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Bumi, air serta luar angkasa menjadi suatu bentuk kekayaan alam yang didalamnya terdapat pengaturan kewenangan yang dimiliki oleh negara dalam negara memiliki andil yang kuat atas maksimalnya upaya guna mencapai kesejahteraan. Secara eksplisit Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960), Pasal 2 ayat (2) menekankan beberapa peran yang dilakukan oleh negara di antaranya menekankan pada:

1. Pengaturan dalam melakukan penyelenggaraan atas bumi, air serta ruangangkasa;
2. Menekankan pada pengaturan atas hubungan hukum dimana terdapat hubungan hukum yang menekankan pada orang serta tanah, air dan luar angkasa;
3. Menekankan pada hubungan hukum yang menekankan pada perbuatan hukum atas tindakan yang dilakukan oleh orang dan tanah, air serta luar angkasa.

Pengaturan Pendaftaran Tanah Terhadap Kompleksitas Keadaan Hukum Tanah Kasultanan Dan Tanah Kadipaten,” *Jurnal Agraria dan Pertanahan* 6, No. 2 (2020): 172.

³ Rahmat Ramadhani, “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah,” *Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2, No. 1 (2021): 31

⁴ Lisnadia Nur Avivah, Sutaryono Sutaryono, & Dwi Wulan Titik Andari Andari, “Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah,” *Jurnal Tunas Agraria* 5, No. 3 (2022): 197.

⁵ Sri Hajati, *Politik Hukum Pertanahan Indonesia, Edisi Pertama* (Jakarta: Kencana, 2021),

⁶ *Loc.Cit.*

Berlandaskan pada aturan tersebut atas tercapainya kemakmuran bagi masyarakat yang menekankan pada aspek kebahagiaan, aspek kemerdekaan serta aspek kesejahteraan guna mencapai keadilan yang diwujudkan oleh hukum negara. Tanah menjadi suatu bentuk yang dapat memberikan masyarakat manfaat dengan berbagai kehidupan yang mana hal ini menekankan pada keberlangsungan generasi ke generasi selanjutnya.⁷ Dengan kata lain andil pemerintah menjadi sebuah bentuk keharusan agar terlaksananya kemaslahatan bagi masyarakat dengan adanya kepastian dalam pengelolaan tanah.⁸

Permasalahan tanah semakin rumit dengan munculnya spekulasi yang menjadikan tanah sebagai komoditas dagang. Mereka mengakumulasi tanah tanpa niat menggunakan atau memanfaatkannya secara produktif, yang bertentangan dengan semangat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur bahwa kepemilikan dan penguasaan tanah yang melebihi batas tidak diperkenankan jika merugikan kepentingan umum.⁹ Permasalahan seputar tanah atau agraria masih banyak ditemukan di tengah masyarakat. Hal ini disebabkan karena tanah merupakan suatu aset yang mempunyai nilai jual yang cukup tinggi.

Kasus pertanahan yang terjadi di Indonesia, salah satunya yang menarik yaitu kasus sengketa hak atas tanah di Sriwedari Solo. Terjadinya kasus sengketa Sriwedari Solo ini terjadi antara Pemerintah Kota Surakarta (Pemkot Solo) dengan ahli waris KRMT Wirjodiningrat. Sengketa tanah ini telah berlangsung selama kurang lebih 50 (lima puluh) tahun terakhir dengan total putusan yang telah dikeluarkan yaitu 17 (tujuh belas) putusan sejak pertama kali gugatan dilayangkan kepada pihak terkait. Berdasarkan berita Solopos.com disebutkan bahwa putusan terbaru yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung (MA) mengabulkan permohonan kasasi dari Pemkot Solo dalam gugatan perlawanan sita eksekusi yang diajukan pada tanggal 15 Agustus 2022.¹⁰ Putusan ini merupakan kemenangan pertama bagi Pemkot Solo dalam perselisihan tanah Sriwedari dengan ahli waris Sriwedari, yaitu KRMT Wirjodiningrat. Menurut Kepala seksi pengendalian dan penanganan sengketa Pertanahan ATR/BPN Solo, yaitu Slamet Suhardi, perselisihan dan sengketa tanah ini dimulai ketika SK Mendagri Nomor 85/DJA/1973 dikeluarkan, yang membatalkan Hak Guna Bangunan (HGB) Sriwedari yang dipegang oleh keturunan Wirjodiningrat.¹¹

Berlandaskan pada Putusan Mahkamah Agung No. 514/PK/PDT/2023 yaitu tertulis mengadili:

⁷ Lili Somantri, "Pemetaan Mobilitas Penduduk Di Kawasan Pinggiran Kota Bandung," *Majalah Geografi Indonesia* 36, No. 2 (2022): 95.

⁸ Mutiara Saputri, "Keabsahan Pengelolaan Tanah Wakaf Tanpa Akta Otentik: Studi Kasus Di Wilayah Medan Indonesia," *Jurnal Ilmiah Ahwal Syahshiyah* 6, No. 2 (2024): 138.

⁹ Surbakti, R. J. S., Daulay, A. S., & Hidayani, S. "Tinjauan Yuridis Tidak Diterimanya Gugatan Terhadap Perkara Sengketa Tanah", *JUNCTO: Jurnal Ilmiah Hukum* 3, No. 1 (2021): 79

¹⁰ Gigih Pratama, *Sengketa Sriwedari Solo, Dari Gugatan Ahli Waris 1970 Hingga Putusan MA 2022*, *Solopos.Com*, 2022, <https://solopos.espos.id/sengketa-sriwedari-solo-dari-gugatan-ahli-waris-1970-hingga-putusan-ma-2022-1444000>, pada tanggal 14 Agustus 2025, pukul 09.44 WIB.

¹¹ Pratama, G.W, *Sengketa Sriwedari Solo, dari Gugatan Ahli Waris 1970 hingga Putusan MA 2022*. Tersedia di <https://soloraya.solopos.com/sengketa-sriwedari-solo-dari-gugatan-ahli-waris-1970-hingga-putusan-ma-2022-1444000>, diakses pada 06 Oktober 2024, pada tanggal 14 Agustus 2025, pukul 09.44 WIB.

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: 1. Nyonya Raden Ayu Suharni, 2. Tuan Raden Mas Sumbogo Hardjo Kusumo, 3. Tuan Raden Kuncoro, Sarjana Ekonomi, 4. Nyonya Endang Mariastuti, Bachelor of Art, 5. Tuan Raden Mas Insinyur Issoesetyo, 6. Tuan Raden Mas Insinyur Gregorius Bernard Ibnu Sudiro tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang pada pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Permasalahan yang terjadi ini tentu mempunyai kaitan dengan penguasaan atas tanah di Taman Sriwedari. Perselisihan yang terjadi membuat hak atas tanah menjadi tidak pasti. Secara yuridis penguasaan tanah dilandasi oleh adanya hak yang dilindungi oleh hukum yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak yang menguasai secara fisik atas suatu tanah sebagaimana Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997. Secara eksplisit hal yang berkaitan dengan upaya penguasaan dan menguasai dijelaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 dan Pasal 2 UUPA. UPPA merupakan landasan hukum yang digunakan untuk mengatur pokok Agraria yang ada di Indonesia. Adanya kasus sengketa ini juga menyebabkan pembangunan Taman Sriwedari dengan nilai Rp 165 miliar dari hasil donasi ini juga terpaksa dihentikan karena sengketa yang tidak kunjung berakhir.

Tujuan penelitian untuk mengetahui dan menganalisis mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah terhadap jual beli di bawah tangan apabila pihak penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya. Penelitian ini berfokus pada **upaya pengambilalihan kembali tanah sriwedari sebagai aset milik pemerintah kota Surakarta (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 514 PK/Pdt/2023)**

II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dipilih dalam menganalisis permasalahan ini menekankan pada metode penelitian *yuridis empiris* atau dikenal juga dengan penelitian lapangan dapat diartikan sebagai penelitian yang meliputi mengenai gejala-gejala, peristiwa dan fenomena yang terjadi di masyarakat, lembaga atau Negara yang bersifat non pustaka melalui sudut pandang fenomena yang terjadi di masyarakat.¹² Spesifikasi penelitian dilakukan secara *deskriptif analitis*, yaitu cara memaparkan keadaan obyek yang diteliti berdasarkan fakta-fakta yang aktual pada saat ini.¹³ Penelitian yang dilakukan lebih menekankan pada sifat deskriptif analisis yang mana menekankan pada penggambaran atas fenomena secara menyeluruh dengan menjabarkan berbagai gambaran yang ada dengan data yang telah dimiliki guna menciptakan suatu bentuk penemuan yang dapat dijabarkan.¹⁶ Oleh karenanya penelitian ini menekankan pada adanya tindakan yang dipilih untuk menjabarkan secara seksama atas Putusan Mahkamah Agung No. 514 PK/Pdt/2023. Penelitian empiris menggunakan jenis data primer, yakni data yang diperoleh dari

¹² Soerjono Soekanto & Sri Marmudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat Cetakan Pertama* (Jakarta: Rajawali Press, 2013), 14.

¹³ Hadari Nawawi, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1992), 47.

data lapangan.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam suatu penelitian pada dasarnya tergantung pada ruang lingkup dan tujuan penelitian. Penelitian dalam penulisan skripsi ini diperlukan data-data yang didapatkan dengan melakukan *Field Research* (studi lapangan). Metode pengumpulan data primer dilakukan dengan: wawancara, observasi, dan survey/penyebaran angket/kuesioner. Metode wawancara adalah cara untuk mendapatkan informasi dengan bertanya langsung kepada informan penelitian. Metode observasi ialah metode pengumpulan data primer dengan melakukan pengamatan terhadap aktivitas dan kejadian tertentu yang terjadi. Sedangkan survey/penyebaran angket atau kuesioner adalah teknik pengumpulan data dengan cara menyebarkan atau membagikan daftar pertanyaan yang telah dibuat sebelumnya.¹⁴ Metode yang digunakan dalam menguraikan dan mengolah data- data yang terkumpul adalah uraian kualitatif. Uraian kualitatif digunakan dalam metode menguraikan data dalam penelitian ini karena data utama yang digunakan bukan dalam bentuk angka-angka yang dapat dilakukan pengukuran.¹⁵

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kepastian Dan Upaya Hukum Pengambilalihan Kembali Tanah Sriwedari Sebagai Aset Milik Pemerintah Kota Surakarta

1. Kasus Posisi

Objek sengketa adalah sebidang tanah, bangunan, dan segala sesuatu yang berdiri di atas persil *Recht Van Eigendom* (RVE) Verp. No. 295 seluas $\pm 99.889 \text{ m}^2$ (kurang lebih sembilan puluh sembilan ribu, delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi), yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta.¹⁶

Secara historis, tanah ini awalnya dibeli oleh Raden Mas Tumenggung (RMT) Wirjodiningrat pada tanggal 13 Juli 1877 dari Tuan Johannes Boestar, yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli No. 10 yang dibuat di hadapan Notaris Tuan Pieter Jacobus. RMT Wirjodiningrat merupakan buyut dari para ahli waris yang saat ini bersengketa. Setelah RMT Wirjodiningrat wafat pada 30 Juli 1917, tanah tersebut dipinjam Keraton Solo dan kemudian disewakan kepada Pelawan (Pemkot Surakarta) untuk digunakan sebagai fasilitas publik, termasuk Museum Radya Pustaka, Gedung Wayang Orang Sriwedari, dan THR.

Di bawah administrasi pertanahan modern pasca-UUPA, sebagian dari tanah seluas 34.250 m^2 (tiga puluh empat ribu, dua ratus lima puluh ribu meter persegi) (bekas RVE No. 295) tersebut pernah diterbitkan sebagai Hak Guna Bangunan

¹⁴ Aditya Yuli Sulistyawan, *Diktat Mata Kuliah, Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum* (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2022), 11.

¹⁵ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dan Praktek* (Jakarta: Sinar Grafika, 1991), 77-78.

¹⁶ Agustinus Ariawan, "Pengadilan Angkat Sita Eksekusi, Pemkot Solo Dinyatakan Berhak Manfaatkan Lahan Sriwedari," *Suara Merdeka*, Desember 6, 2023, diambil pada tanggal 29 November 2025 pukul 05.1 WIB. <https://solo.suaramerdeka.com/solo-raya/0511110699/pengadilan-angkat-sita-eksekusi-pemkot-solo-dinyatakan-berhak-manfaatkan-lahan-sriwedari>.

(HGB) Nomor 22 atas nama KRMT Wirjodiningrat.

Perkembangan selanjutnya, oleh karena Pemerintah Kota Surakarta (pelawan) tidak membayar uang sewa tanah Sriwedari dimaksud, maka para ahli waris yang sah dari almarhum RMT Wirjoningrat berusaha untuk meminta kembali tanah/uang sewa Sriwedari tersebut, namun tidak mendapatkan tanggapan yang semestinya dari Pelayan/Pemerintah Kota Surakarta.

Bahwa untuk memperoleh hak-hak ahli waris sah KRMT Wirjodiningrat yang tanahnya telah dikuasai Pemkot Solo, para ahli waris pada tanggal 24 September 1980 mengajukan gugatan kepada Yayasan Radya Pustaka dan Penguasa Kraton ke Pengadilan Negeri Surakarta.

Sengketa formal dimulai ketika Pemkot Surakarta tidak membayar uang sewa tanah tersebut, mendorong para ahli waris untuk mengajukan gugatan pada 24 September 1970 ke Pengadilan Negeri Surakarta (Reg. No. 147/1970.Pdt.).

Sengketa ini melalui proses hukum yang sangat panjang dan didominasi oleh kemenangan pihak ahli waris:¹⁷

1. Putusan MA No. 3000-K/Sip/1981: Putusan ini memenangkan ahli waris RMT Wirjodiningrat dan menetapkan mereka sebagai pihak yang berhak atas tanah *Eigendom* No. 295 dan bangunan di atasnya. Pemkot Surakarta bahkan pernah membayar uang sewa pada 18 April 1987, yang secara hukum diinterpretasikan sebagai pengakuan Pemkot atas hak ahli waris;
2. Putusan MA No. 3249 K/Pdt/2012: Putusan ini menegaskan kembali kemenangan kepemilikan ahli waris dan memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*); dan
3. Kemenangan PTUN (Pembatalan Sertifikat): Pada 2015, Pemkot Surakarta menerbitkan Sertifikat Hak Pakai atas nama Pemkot sendiri di atas lahan sengketa. Ahli waris kemudian menggugat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan berhasil membatalkan sertifikat Hak Pakai tersebut hingga tingkat PK, yang seharusnya menguatkan posisi ahli waris untuk meminta pengosongan lahan.

Meskipun ahli waris telah memenangkan berbagai gugatan substantif kepemilikan dan pembatalan sertifikat administrasi, Pemkot Surakarta tetap tidak mengembalikan aset tersebut, terutama karena di atas tanah tersebut telah berdiri fasilitas publik vital seperti Museum Keris, Stadion, dan fasilitas pariwisata lainnya yang dibangun menggunakan anggaran negara.

Sebagai upaya terakhir untuk mempertahankan aset, Pemkot Surakarta (dalam kasus ini bertindak sebagai Pelawan) mengajukan Gugatan Perlawanan Sita Eksekusi (*Verzet*) dengan Nomor 247/Pdt.G/2020/PN Skt. Putusan Mahkamah Agung No. 514 PK/Pdt/2023 memiliki pertimbangan bahwa diantaranya adalah:

Pertama, Tidak ditemukannya kekhilafan hakim atau adanya kekeliruan dari putusan di mana pada mekanisme ini menekankan pada Pasal 67 huruf f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1995 yang diubah kedalam Undang-Undang Nomor 3

¹⁷ Redaksi Espos.id, "Sriwedari, Sengketa Terlama Dengan 20 Putusan Pengadilan," Espos.id, Juni 16, 2021, diambil pada tanggal 29 November 2025, pukul 05.21 WIB. <https://solopos.espos.id/sriwedari-sengketa-terlama-dengan-20-putusan-pengadilan-1132667-1132667>.

Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung bahwa pemohon hanya menekankan pada perbedaan penafsiran atau perbedaan pendapat hukum antara pemohon peninjauan kembali sehingga tidak dapat dikatakan sebagai kekeliruan ataupun kekhilafan hakim.

Kedua, Hak Guna Bangunan Nomor 22 atas nama Kanjeng Raden Mas Tumenggung Wirjodiningrat telah berakhir masa berlakunya, almarhum juga tidak melakukan perpanjangan Hak Atas Tanah (HAT), maka status tanah beralih menjadi tanah negara, dan negara dapat memberikan kepada pihak lain.

Berdasarkan pertimbangan tersebut maka hakim memberikan putusan:

- a. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: 1. Nyonya Raden Ayu Suharni, 2. Tuan Raden Mas Sumbogo Hardjo Kusumo, 3. Tuan Raden Kuncoro, Sarjana Ekonomi, 4. Nyonya Endang Mariastuti, Bachelor of Art, 5. Tuan Raden Mas Insinyur Isoesetyo, 6. Tuan Raden Mas Insinyur Gregorius Bernard Ibnu Sudiro tersebut;
- b. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang pada pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah).

2. Kepastian Hukum Pengambilalihan Kembali Tanah Sriwedari Yang Menjadi Aset Milik Pemerintah Kota Surakarta

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah salah satu bentuk hak atas tanah yang diberikan oleh negara kepada individu atau badan hukum untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah negara. HGB tidak diperpanjang menjadi tanah negara. Beberapa konsekuensi yang menekankan pada HGB yang telah berakhir menekankan pada beberapa poin, *pertama* ketika HGB berakhir, pemegang hak tidak lagi memiliki hak untuk menggunakan tanah tersebut. Tanah akan kembali ke pemilik tanah yang sah. *Kedua* jika ada bangunan yang didirikan di atas tanah tersebut, pemegang HGB harus mengosongkan bangunan atau melakukan negosiasi dengan pemilik tanah untuk mendapatkan hak baru. Setelah masa berlaku HGB berakhir, tanah yang sebelumnya digunakan oleh pemegang HGB akan kembali kepada pemilik aslinya. Ini diatur dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, dan Pendaftaran Tanah. Menurut pasal 36, status tanah akan kembali kepada pemilik asli, baik itu negara atau pihak lain yang memiliki hak atas tanah tersebut. Jika tanah tersebut adalah tanah negara, maka tanah akan kembali ke negara. Jika tanah berada di bawah hak pengelolaan, maka akan kembali kepada pemegang hak pengelolaan, dan jika berada di atas tanah hak milik, tanah akan kembali kepada pemilik hak milik tersebut.

Pemegang HGB yang telah berakhir diwajibkan untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang didirikan di atasnya. Jika tidak, pemilik tanah berhak untuk mengambil kembali tanah tersebut, termasuk bangunan yang ada di atasnya.¹⁸ Hal ini juga diatur dalam PP Nomor 18 Tahun 2021, yang menyatakan bahwa setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan selesai, tanah HGB kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah hak

¹⁸ Dian Aries Mujiburohman, "Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom," *Jurnal Yudisila* 8, No. 1 (2021): 118.

pengelolaan. Mekanisme tersebut diperkuat dengan Pasal 29 UUPA menyatakan bahwa HGB diberikan untuk jangka waktu tertentu, biasanya 30 tahun, dan dapat diperpanjang. Namun, jika tidak diperpanjang, hak tersebut akan berakhir.

HGB yang telah berakhir membawa konsekuensi hukum yang signifikan bagi pemegang hak.¹⁹ Oleh karena itu, penting bagi pemegang HGB untuk memahami hak dan kewajiban mereka serta melakukan tindakan yang diperlukan sebelum hak tersebut berakhir.

Konsekuensi hukum yang timbul akibat berakhirnya HGB mengharuskan pihak pengelola yang memiliki HGB melakukan perpanjangan HGB dimana pemegang HGB dapat mengajukan permohonan perpanjangan sebelum masa berlaku HGB berakhir.²⁰ Proses ini harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika pemegang HGB ingin tetap menggunakan tanah, mereka dapat bernegosiasi dengan pemilik tanah untuk mendapatkan hak baru, seperti Hak Sewa atau HGB baru.

Kewajiban memantau masa berlaku HGB menjadi penting dan melakukan tindakan yang diperlukan sebelum hak tersebut berakhir untuk menghindari masalah hukum.²¹ Mekanisme ini juga berlaku pada kasus yang dibahas dalam penelitian ini dimana dalam Putusan Mahkamah Agung No. 514 PK/Pdt/2023 yang menekankan pada pengembalian HGB kepada negara ketika tidak ada lagi perpanjangan menjadi salah satu sengketa yang melibatkan ahli waris. Mekanisme ini terjadi karena ahli waris tidak memahami mekanisme perpanjangan yang harus dilakukan. berlandaskan pada mekanisme tersebut maka tanah yang menjadi sengketa secara eksplisit dan berlandaskan pada Undang-Undang kembali kepada negara. Pemegang hak diwajibkan untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang ada di atasnya. Jika pemegang hak tidak mengosongkan tanah, pemilik tanah (dalam hal ini negara) berhak untuk mengambil kembali tanah tersebut. Pengembalian tanah kepada negara dilakukan melalui pencatatan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan bahwa status tanah tersebut kembali menjadi tanah negara. Ketika pemegang HGB tidak mengindahkan ketentuan yang berlaku setelah haknya berakhir, mereka dapat dikenakan sanksi administratif. Ini termasuk kemungkinan kehilangan hak atas tanah jika tidak memenuhi syarat yang ditetapkan.²²

Mekanisme ini menjadi suatu permasalahan yang rumit dimana keterlibatan pemberhentian bangunan Masjid seharga Rp 165 miliar dari hasil donasi ini juga terpaksa diberhentikan karena sengketa. Hal ini tentu merugikan pihak ahli waris karena tidak memahami mekanisme yang sebagaimana mestinya, sehingga harus berhadapan dengan hukum, dimana hakim menekankan pada putusannya bahwa

¹⁹ Ni Ketut Suartining & Benny Djaja, "Land Rights in the Land Law System in Indonesia According to the Basic Agrarian Law Number 5 of 1960," *Journal of Social Research* 2, No. 6 (2023): 1775.

²⁰ Sausan Yodiniya, *et al.*, "Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Pertokoan Dengan Status Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Dikaitkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun," *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 3, No. 20 (2020): 241.

²¹ Indah Sari, "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)," *Jurnal Mitra Manajemen* 9, No. 1 (2023): 16.

²² Muhammad Erwandi, "Penegakan Hukum Terhadap Penelantaran Hak Guna Bangunan," *Jurnal Risalah Kenotariatan* 4, No. 1 (2023): 96.

peninjauan kembali tidak dapat dilakukan diakibatkan oleh putusan hakim yang telah sesuai dengan ketentuan dalam penggunaan HGB.

Fenomena tersebut menunjukkan perlunya kepastian hukum agar mekanisme ini tidak terjadi secara berulang, dimana ahli waris yang tidak mengetahui terkait dengan HGB harus berhadapan dengan hukum dan merasa dirugikan.

Hak penguasaan atas tanah mencakup berbagai wewenang, kewajiban, dan larangan yang harus dipatuhi oleh pemegang hak terkait pengelolaan tanah yang diiliki. Hal-hal yang diizinkan, yang wajib dilakukan, atau yang dilarang menjadi bagian dari isi hak penguasaan, dan ini berfungsi sebagai kriteria atau tolok ukur yang membedakan jenis-jenis hak penguasaan atas tanah sesuai dengan ketentuan hukum tanah yang berlaku. Berlandaskan pada mekanisme tersebut maka penguasaan tanah HGB perlu mengikuti ketentuan yang berlaku agar penggunaan tanah masih bisa dilanjutkan sehingga ahli waris tidak perlu berhadapan dengan hukum dan ketentuan yang ada.

Mekanisme ini, kepastian hukum menjadi salah satu tujuan hukum yang bertujuan untuk menciptakan keadilan. Ini diwujudkan melalui penerapan hukum yang konsisten dan tidak diskriminatif, sehingga setiap orang dapat memprediksi konsekuensi dari tindakannya berdasarkan hukum yang berlaku. Kepastian hukum memberikan rasa aman dan keteraturan dalam masyarakat, karena aturan hukum ditegakkan secara jelas dan tegas, tanpa memandang siapa pelakunya. Dengan demikian, individu memiliki panduan yang jelas tentang apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan menurut hukum.

Kepastian hukum diperlukan untuk menjamin prinsip kesetaraan di hadapan hukum tanpa diskriminasi. Konsep ini berkaitan erat dengan asas kebenaran dan memiliki makna bahwa hukum harus diterapkan secara tegas dan konsisten berdasarkan aturan formal. Artinya, penerapan hukum harus bisa dianalisis secara logis dan tepat melalui pendekatan legal formal, sehingga setiap tindakan hukum dapat diprediksi hasilnya. Kepastian hukum memastikan bahwa semua orang diperlakukan sama di depan hukum dan mendapatkan perlindungan hukum yang jelas dan dapat diandalkan.

3. Upaya Hukum Pengambilalihan Kembali Tanah Sriwedari Yang Menjadi Aset Milik Pemerintah Kota Surakarta

Hukum tanah menekankan pada hubungan dari manusia serta penguasaan atas tanah. Boedi Harsono menekankan atas ketentuan yang termuat dalam hukum tanah menekankan pada hak atas penguasaan yang telah disusun oleh lembaga berwenang sehingga diyakini sebagai suatu sistem yang mengikat.

Negara memiliki andil yang cukup krusial dimana negara menjembatani atas hak yang didalamnya terdapat penguasaan atas tanah. Hukum tanah menekankan pada hubungan yang menekankan pada masyarakat, negara yang diwakili oleh pemerintah dengan kewenangan yang dimiliki serta badan swasta yang mampu menjadi perwakilan atas penguasaan tanah yang dimiliki warga asing.²³ Pada mekanisme ini secara eksplisit menekankan bahwa hubungan tanah dengan manusia dimana pemerintah sebagai wakil negara untuk menguasai, mengatur,

²³ Sihombing, B.F. *Sejarah Hukum Tanah Indonesia, Cetakan Ke-2*. (Jakarta: Kencana, 2018), 1

memanfaatkan, memelihara, mencegah kerusakan dengan memperhatikan kemakmuran rakyat. Ketika ahli waris tidak melakukan prosedur dalam penggunaan HGB maka negara memiliki andil dalam mengambil alih proses penguasaan HGB sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Putusan Mahkamah Agung No. 514 PK/Pdt/2023 yang menekankan pada upaya yang dilakukan dalam pengambilalihan kembali tanah Sriwedari yang menjadi aset milik Pemerintah Kota Surakarta dengan melakukan kasasi dalam peninjauan kembali. Mekanisme tersebut dilakukan sebagai bentuk upaya melalui hukum untuk mengambil alih tanah yang telah diputuskan menjadi milik pemerintah.

Hakim telah memberikan putusan dalam peninjauan kembali yang menekankan adanya keputusan yang telah benar mengingat HGB tidak diperpanjang sehingga secara eksplisit kembali kepada negara. Setelah tanah kembali ke negara, pemerintah akan mengelola tanah tersebut sesuai dengan rencana tata ruang dan pemanfaatan yang telah ditetapkan. Tanah tersebut dapat dialokasikan untuk kepentingan publik, pembangunan infrastruktur, atau diberikan kepada pihak lain melalui proses yang transparan.²⁴ Pemerintah dapat memberikan hak baru atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat, seperti Hak Sewa atau HGB baru, setelah melalui proses yang sesuai.

1. Rizka Abdurrahman menjelaskan bahwa awal mula sengketa tanah Sriwedari bermula ketika tanah tersebut pada dasarnya merupakan milik pribadi keluarga keraton Surakarta (Hadiningrat). Tanah itu dahulu hanya dipinjamkan kepada pihak keraton untuk digunakan sebagai tanah sewa atau kompensasi kepada pemerintah. Namun, sejak tahun 1980, mulai muncul gugatan terkait kepemilikan lahan antara pihak ahli waris dan pemerintah kota Surakarta. Dalam perjalanan waktu, kepemilikan tanah tersebut kemudian dimenangkan oleh pihak ahli waris berdasarkan putusan pengadilan, sehingga tanah itu diakui sebagai milik keluarga keraton.²⁵
2. Lebih lanjut dijelaskan bahwa pemerintah kota Surakarta tetap menggunakan tanah tersebut dengan status pinjaman, bahkan pada tahun 2015 tanah itu diterbitkan sertifikat hak pakai atas nama Pemkot Surakarta. Hal ini menimbulkan keberatan dari pihak ahli waris dan berujung pada gugatan hukum. Gugatan dilakukan hingga ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan Mahkamah Agung, yang pada akhirnya memutuskan pembatalan sertifikat hak pakai dan memerintahkan agar tanah dikembalikan kepada ahli waris. Akan tetapi, pemerintah kota Surakarta tetap tidak mengembalikan aset tersebut, bahkan menggugat kembali hingga proses peninjauan kembali (PK).²⁶
3. Pemerintah kota Surakarta telah melakukan berbagai upaya perlawanan, termasuk mengajukan *aanmaning* sebanyak 13 kali, namun tetap kalah. Dalam perjalanannya, di atas tanah sengketa tersebut telah dibangun berbagai fasilitas publik seperti Museum Keris, stadion, masjid, dan pusat kegiatan olahraga yang dibiayai oleh anggaran negara. Kondisi ini membuat proses eksekusi menjadi

²⁴ Putri Maufiroh, Bagus Renata Rachman, & Ety Purnaningrum, "Kajian Hukum Terhadap Inkonsistensi Vertikal Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021," *Jurnal Education and development* 9, No. 4 (2021): 192.

²⁵ Rizka Abdurrahman, Penasihat Hukum Ahli Waris (Semarang, 13 Oktober 2025)

²⁶ Rizka Abdurrahman, Penasihat Hukum Ahli Waris (Semarang, 13 Oktober 2025)

semakin sulit dilakukan, meskipun secara hukum tanah tersebut tetap diakui milik ahli waris.²⁷

Konflik ini menurut Rizka disebabkan karena pemerintah kota Surakarta tidak menyerahkan tanah setelah pemberian kompensasi yang seharusnya bersifat sementara. Kompensasi yang diberikan hanyalah bentuk sewa, bukan pembelian tanah, sebab tanah tersebut sejak awal hanya dipinjamkan untuk kepentingan pemerintah.⁹¹

Pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa ini adalah pemerintah kota Surakarta (Pemkot Solo) yang diwakili oleh pejabat pemkot dan pihak ahliwaris keraton Surakarta yang mengklaim sebagai pemilik sah tanah Sriwedari. Sengketa ini terjadi di wilayah Sriwedari, Kota Surakarta, dan telah berlangsung sejak tahun 1980 hingga sekarang.²⁸

Rizka menambahkan bahwa konflik ini terjadi karena perbedaan pandangan mengenai hak kepemilikan tanah. Pemerintah kota Surakarta menganggap tanah tersebut sebagai aset negara yang dipinjamkan, sementara ahli waris menegaskan bahwa tanah itu tidak pernah dijual, melainkan hanya dipinjamkan, sehingga tetap menjadi hak milik ahli waris.⁹³

Dalam upaya penyelesaian sengketa, Rizka menyebutkan bahwa pihaknya sebagai tim kuasa hukum ahli waris telah menempuh berbagai jalur hukum, termasuk gugatan perdata, tata usaha negara, hingga peninjauan kembali di Mahkamah Agung. Semua putusan tersebut pada prinsipnya menyatakan kepemilikan tanah berada di tangan ahli waris, namun pelaksanaan eksekusi menghadapi hambatan karena di atas tanah tersebut telah berdiri bangunan dan fasilitas publik yang kini dikelola oleh pemerintah kota serta telah disewakan kepada masyarakat, pelaku UMKM, dan pihak swasta.²⁹

Peneliti berpendapat bahwa upaya hukum ahli waris telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Surakarta untuk mengklaim hak atas tanah Sriwedari. Ahli waris dengan argumen yang dimiliki bahwa tanah tersebut merupakan warisan yang sah dan harus dikembalikan. Ahli waris telah mengumpulkan berbagai dokumen dan bukti yang mendukung klaim mereka, termasuk dokumen sejarah kepemilikan tanah dan bukti bahwa tanah tersebut telah digunakan oleh keluarga mereka selama bertahun-tahun. Bukti bahwa tanah tersebut merupakan bagian dari Keraton Kasunanan Surakarta yang telah diwariskan. Ahli waris juga berusaha untuk melakukan dialog dengan pemerintah kota untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Hasil akhir yang didapatkan adalah upaya hukum tidak dapat mengembalikan tanah Sriwedari.

Menurut Peneliti, upaya hukum yang diajukan ahli waris untuk mengklaim tanah Sriwedari di Pengadilan Negeri Surakarta mencerminkan adanya benturan antara hak individu yang bersumber dari warisan dengan kewenangan negara dalam menguasai dan mengelola tanah sesuai ketentuan hukum positif. Hukum tanah di Indonesia menempatkan negara sebagai pihak yang memiliki otoritas tertinggi dalam menentukan status dan pemanfaatan tanah, termasuk pengambilalihan

²⁷ Rizka Abdurahman, Penasihat Hukum Ahli Waris (Semarang, 13 Oktober 2025)

²⁸ Rizka Abdurahman, Penasihat Hukum Ahli Waris (Semarang, 13 Oktober 2025)

²⁹ Rizka Abdurahman, Penasihat Hukum Ahli Waris (Semarang, 13 Oktober 2025)

kembali Hak Guna Bangunan yang tidak diperpanjang. Dalam konteks ini, meskipun ahli waris mengajukan bukti sejarah dan dokumen kepemilikan, norma hukum positif yang berlaku sebagaimana diperkuat oleh Putusan Mahkamah Agung No. 514 PK/Pdt/2023 menegaskan bahwa hak atas tanah tersebut telah beralih kepada negara setelah HGB berakhir. Kondisi ini menunjukkan bahwa perlindungan hak individu dalam hukum tanah memiliki batasan yang tegasketika berhadapan dengan prinsip penguasaan negara demi kemakmuran rakyat, sekaligus menegaskan pentingnya kepastian hukum dan prosedur administratif yang patuh pada aturan.

B. Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris KRMT Wirjodiningrat Dalam Perkara Tanah Sriwedari

Penelitian ini telah dilakukan dan sampai saat ini belum berhasil menemui pihak kepala PN Surakarta dan kepala BPN Surakarta dikarenakan ada kesibukan agenda PN Surakarta dan BPN Surakarta yang berhubungan dengan acara penting dan juga sering terdapat adanya penolakan terhadap beberapa narasumber saat ingin dimintai wawancara, peneliti berpendapat bahwa kembalinya tanah Sriwedari kepada pemerintah yang diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung No. 514 PK/Pdt/2023 menekankan pada ahli waris kehilangan hak mereka dikarenakan tanah yang berada pada status HGB. Status HGB yang seharusnya diperpanjang tidak dilakukan perpanjangan oleh ahli waris, karena pihak ahli waris tidak mengetahui atas status tanah tersebut.

Pemerintah dan ahli waris dengan permasalahan yang menekankan pada kealpaan pemerintah yang mejadikan ahli waris tidak mengetahui secara eksplisit mekanisme pelaksanaan HGB. Oleh karenanya, agar mekanisme ini tidak berulang maka perlu menjadi pertimbangan pemerintah untuk melakukan beberapa hal dimana diantaranya adalah:

1. Pemerintah, melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), biasanya memberikan pemberitahuan kepada pemegang HGB yang masa berlakunya akan berakhir. Pemberitahuan ini mencakup informasi mengenai prosedur perpanjangan dan konsekuensi jika tidak melakukan perpanjangan.³⁰
2. Pemerintah melakukan sosialisasi mengenai peraturan yang mengatur HGB dan proses perpanjangan, sehingga pemegang hak memahami hak dan kewajiban mereka.³¹
3. Pemegang HGB diharapkan untuk mengajukan permohonan perpanjangan sebelum masa berakhirnya hak. Proses ini harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, termasuk penyampaian dokumen yang diperlukan. BPN melakukan evaluasi terhadap permohonan perpanjangan HGB. Jika memenuhi syarat, perpanjangan akan diberikan. Jika tidak, pemegang hak akan diberitahukan mengenai keputusan tersebut.³²

³⁰ Sri Khayati, "Kebijakan Pemerintah Terhadap Pelayanan Dalam Penerbitan Sertifikat Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Bombana," *Arus Jurnal Sosial Dan Humaniora* 7, No. 1 (2021): 76.

³¹ Fajri Agung Rohmadi, Suharno, & Ismiyanto, "Analisis Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Perubahan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta)," *Jurnal Bevinding* 1, No. 10 (2024): 51

³² Fajri Agung Rohmadi, Suharno, & Ismiyanto, "Analisis Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran

Kerugian yang dialami oleh ahli waris menekankan pada tidak adanya perlindungan hukum karena tanah harus kembali ke pemerintah. Seharusnya, kehadiran hukum dalam kehidupan masyarakat berfungsi untuk mengintegrasikan dan mengoordinasikan kepentingan-kepentingan yang sering kali bertentangan. Hukum diharuskan mampu mengintegrasikannya agar benturan kepentingan dapat diminimalkan.

Perlindungan hukum menjadi suatu bentuk konsep yang didalamnya dapat dilakukan dengan cara penindakan dan juga pencegahan. Pada mekanisme ini negara secara universal harus bisa menciptakan sistem hukum yang mampu memberikan perlindungan kepada masyarakatnya.

Tanah Sriwedari yang menjadi sengketa tidak menjadikan fungsi hukum sebagaimana mestinya. Mekanisme ini secara eksplisit mampu menggambarkan bahwa pemerintah masih belum mampu memberikan pengaturan atau tahapan yang menjadikan aturan tersebut dimengerti oleh masyarakat sehingga dapat meminimalisir konflik yang ada.

Perlindungan hukum bagi ahli waris dalam sengketa Sriwedari menurut peneliti menghadapi suatu permasalahan dimana BPN dan Pemkot Surakarta dalam memberikan informasi yang jelas mengenai mekanisme pelaksanaan HGB dapat menjadi faktor yang merugikan bagi ahli waris. Ahli waris tidak mendapatkan informasi yang memadai tentang hak-hak mereka dan prosedur hukum yang harus diikuti. Fenomena ini menciptakan kesenjangan dalam pengetahuan hukum yang dapat dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu.

Konteks hukum pada sengketa tanah Sriwedari menunjukkan bahwa putusan pengadilan harus sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan yang baik. Permasalahan sengketa tanah Sriwedari dapat menjadi pijakan bahwa hakim dalam memutuskan perkara harus mempertimbangkan berbagai aspek, termasuk keadilan bagi ahli waris dan kepentingan publik. Pengadilan harus mempertimbangkan tidak hanya aspek hukum dari kepemilikan tanah, tetapi juga hak-hak ahli waris dan dampak sosial dari keputusan tersebut. Pentingnya memahami bahwa putusan pengadilan harus sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan yang baik tidak dapat diabaikan. Keputusan yang adil dan berimbang tidak hanya akan memberikan keadilan bagi pihak-pihak yang terlibat, tetapi juga akan memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum. Oleh karena itu, pengadilan harus selalu berusaha untuk menegakkan keadilan substantif dan prosedural dalam setiap keputusan yang diambil.

Perlindungan hukum dalam kasus HGB tanah Sriwedari memerlukan perhatian lebih dari pemerintah untuk memastikan bahwa informasi dan mekanisme hukum tersedia secara transparan, karena dalam regulasi UUPA telah diatur dalam Pasal 2 UUPA. Pasal 2 UUPA menjadi dasar hukum di mana pemerintah (BPN dan Pemkot Solo) seharusnya menjalankan fungsi pelayanan dan pengaturan tersebut secara terstruktur dan transparan untuk menjamin Kepastian Hukum. Kealpaan pemerintah dalam hal ini dapat mengakibatkan kerugian bagi ahli waris yang berhak. Penting untuk mengembangkan model penyelesaian sengketa yang adil dan

Perubahan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta),” *Jurnal Bevinding* 1, No. 10 (2024): 51.

mempertimbangkan kepentingan semua pihak yang terlibat.

Kerugian yang dialami ahli waris mencerminkan tidak optimalnya fungsi hukum dalam melindungi kepentingan masyarakat. Secara teoritis, hukum seharusnya berfungsi mengintegrasikan dan mengoordinasikan kepentingan yang saling bertentangan agar benturan dapat diminimalkan. Perlindungan hukum, dalam konteks ini, harus diwujudkan melalui langkah preventif maupun represif, dengan negara berperan aktif menciptakan sistem hukum yang melindungi semua pihak secara universal.

Konsep perlindungan hukum yang ideal mencakup keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Perlindungan ini bersifat komprehensif, memanfaatkan kekuatan hukum yang memaksa agar dapat dijalankan secara permanen. Kepastian hukum mengharuskan perilaku masyarakat, baik individu maupun kelompok, berada dalam koridor aturan perundang-undangan yang berlaku. Prinsip ini menuntut adanya keserasian dan keseimbangan antara hak serta kewajiban para pihak.

Fakta bahwa sengketa tanah Sriwedari muncul akibat kelalaian pemerintah menunjukkan bahwa fungsi hukum belum berjalan sebagaimana mestinya. Pemerintah belum mampu merancang aturan dan prosedur yang mudah dipahami oleh masyarakat, sehingga potensi konflik tetap tinggi. Hal ini membuktikan bahwa sosialisasi hukum dan transparansi informasi merupakan bagian vital dari perlindungan hukum. Secara khusus, kasus ini menggarisbawahi bahwa kelalaian pemerintah dalam memberikan informasi mengenai mekanisme perpanjangan HGB telah merugikan ahli waris. Kesenjangan pengetahuan hukum seperti ini membuka peluang bagi pihak-pihak tertentu untuk memanfaatkannya demi keuntungan pribadi. Perlindungan hukum yang efektif harus menghilangkan kesenjangan informasi tersebut. Ahli waris tidak memperpanjang HGB yang telah diatur dalam UUPA. Oleh karena itu mereka tidak mendapatkan kepastian hukum atas HAT dan perlindungan hukum kembali karena tanah HGB menjadi tanah negara.

IV. KESIMPULAN

Kepastian dan upaya hukum untuk pengambilalihan kembali tanah Sriwedari sebagai aset milik Pemerintah Kota Surakarta telah berjalan sesuai ketentuan hukum positif di Indonesia, khususnya peraturan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB). Pengambilalihan kembali tanah dilakukan setelah HGB berakhir dan tidak diperpanjang oleh pemegang hak, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 514 PK/Pdt/2023. Proses ini menegaskan prinsip penguasaan negara atas tanah dan menunjukkan bahwa negara memiliki otoritas tertinggi dalam menentukan status dan pemanfaatan tanah. Meskipun ahli waris mengajukan bukti kepemilikan sejarah dan dokumen terkait, norma hukum positif menegaskan bahwa hak atas tanah telah beralih kepada negara. Oleh karena itu, kepastian hukum tercapai melalui penerapan prosedur administratif yang jelas, pengawasan, dan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku, sehingga sengketa dapat diselesaikan secara sah dan terukur.

Perlindungan hukum bagi ahli waris dalam perkara tanah Sriwedari masih menghadapi kendala. Peneliti menilai bahwa kerugian yang dialami ahli waris terjadi karena kurangnya informasi mengenai status HGB dan prosedur

perpanjangan yang harus dilakukan. Kelalaian pemerintah (BPN dan Pemkot Solo) dalam memberikan sosialisasi dan panduan hukum menyebabkan ahli waris tidak dapat memperpanjang HGB tepat waktu, sehingga hak mereka hilang secara legal. Perlindungan hukum yang efektif menuntut adanya keterbukaan informasi, prosedur yang jelas, serta sosialisasi yang memadai agar masyarakat memahami hak dan kewajiban mereka. Selain itu, putusan pengadilan harus mempertimbangkan keadilan substantif dan prosedural, sehingga hak-hak ahli waris yang sah tetap diperhatikan, sekaligus menjaga kepentingan publik. Dengan demikian, perlindungan hukum yang memadai akan mengurangi kesenjangan informasi, meminimalkan potensi konflik, dan memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum.

Pemerintah, melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), biasanya memberikan pemberitahuan kepada pemegang HGB yang masa berlakunya akan berakhir. Pemberitahuan ini mencakup informasi mengenai prosedur perpanjangan dan konsekuensi jika tidak melakukan perpanjangan. Pemerintah melakukan sosialisasi mengenai peraturan yang mengatur HGB dan proses perpanjangan, sehingga pemegang hak memahami hak dan kewajiban mereka.

Pemegang HGB diharapkan untuk mengajukan permohonan perpanjangan sebelum masa berakhirnya hak. Proses ini harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, termasuk penyampaian dokumen yang diperlukan. BPN melakukan evaluasi terhadap permohonan perpanjangan HGB. Jika memenuhi syarat, perpanjangan akan diberikan. Jika tidak, pemegang hak akan diberitahukan mengenai keputusan tersebut.

Perlindungan hukum dalam kasus HGB tanah Sriwedari memerlukan perhatian lebih dari pemerintah untuk memastikan bahwa informasi dan mekanisme hukum tersedia secara transparan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku/Literatur

Hajati, Sri. *Politik Hukum Pertanahan Indonesia, Edisi Pertama*. Jakarta: Kencana, 2021.

Nawawi, Hadari. *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1992.

Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, Cetakan Pertama*. Jakarta: Rajawali Press, 2013.

Sulistyawan, Aditya Yuli. *Diktat Mata Kuliah, Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2022.

Wahyu, Sasongko. *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*. Lampung: Unila Press, 2007.

Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dan Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, 1991.

B. Jurnal Akademi/Ilmiah

- Andiyanto, H., K., Mujiburohman, D. A., & Budhiawan, H., “Penerapan Pendaftaran Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru”, *Jurnal Hukum Kenotariatan* 6, No. 1 (2021).
- Avivah, Lisnadia Nur, Sutaryono Sutaryono, & Dwi Wulan Titik Andari Andari, “Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah,” *Jurnal Tunas Agraria* 5, No. 3 (2022). <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186>.
- Darusman, Yoyon Mulyana, “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah,” *ADIL: Jurnal Hukum* 7, No. 1 (2017).
- Erwandi, Muhammad, “Penegakan Hukum Terhadap Penelantaran Hak Guna Bangunan,” *Jurnal Risalah Kenotariatan* 4, No. 1 (2023).
- Khayati, Sri, “Kebijakan Pemerintah Terhadap Pelayanan Dalam Penerbitan Sertifikat Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Bombana,” *Arus Jurnal Sosial Dan Humaniora* 7, No. 1 (2021).
- Maufiroh, Putri, Bagus Renata Rachman, & Ety Purnaningrum, “Kajian Hukum Terhadap Inkonsistensi Vertikal Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021”, *Jurnal Education and Development* 9, No. 4 (2021).
- Mujiburohman, Dian Aries, “Legalisasi Tanah-Tanah Bekas Hak Eigendom”, *Jurnal Yudisila* 8, No. 1 (2021).
- Ramadhani, Rahmat, “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah,” *Jurnal Sosial dan Ekonomi* 2, No. 1 (2021). <http://jurnal.bundamediaigroup.co.id/index.php/sosek>.
- Rohmadi, Fajri Agung, Suharno, & Ismiyanto, “Analisis Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Perubahan Hak Atas Tanah Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta),” *Jurnal Bevinding* 1, No. 10 (2024).
- Saputri, Mutiara, “Keabsahan Pengelolaan Tanah Wakaf Tanpa Akta Otentik: Studi Kasus Di Wilayah Medan Indonesia,” *Jurnal Ilmiah Ahwal Syahshiyah* 6, No. 2 (2024).
- Sari, Indah, “Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA),” *Jurnal Mitra Manajemen* 9, No. 1 (2023). <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/view/492>.
- Somantri, Lili, “Pemetaan Mobilitas Penduduk Di Kawasan Pinggiran Kota Bandung,” *Majalah Geografi Indonesia* 36, No. 2 (2022).
- Suartining, Ni Ketut, & Benny Djaja, “Land Rights in the Land Law System in Indonesia According to the Basic Agrarian Law Number 5 of 1960,” *Journal of Social Research* 2, No. 6 (2023). <https://doi.org/10.55324/josr.v2i6.903>.

Surbakti, R. J. S., Daulay, A. S., & Hidayani, S. “Tinjauan Yuridis Tidak Diterimanya Gugatan Terhadap Perkara Sengketa Tanah”, *JUNCTO: Jurnal Ilmiah Hukum* 3, No. 1 (2021).

Wicaksono, Dian Agung, Ananda Prima Yurista, & Almonika Cindy Fatika Sari, “Kompatibilitas Pengaturan Pendaftaran Tanah Terhadap Kompleksitas Keadaan Hukum Tanah Kasultanan Dan Tanah Kadipaten,” *Jurnal Agraria dan Pertanahan* 6, No. 2 (2020).

Yodiniya, Sausan, *et al*, “Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Pertokoan Dengan Status Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Dikaitkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun,” *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 3, No. 20 (2020).

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960).

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1995 yang diubah kedalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung.

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara.

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 001-021-022/PUU-I/2023. Putusan Mahkamah Agung Nomor 514 PK/Pdt/2023.

D. Media Internet/Elektronik

Agustinus Ariawan, “Pengadilan Angkat Sita Eksekusi, Pemkot Solo Dinyatakan Berhak Manfaatkan Lahan Sriwedari,” *Suara Merdeka*, Desember 6, 2023
<https://solo.suaramerdeka.com/solo-raya/0511110699/pengadilan-angkat-sita-eksekusi-pemkot-solo-dinyatakan-berhak-manfaatkan-lahan-sriwedari>.

Pratama, Gigih. Sengketa Sriwedari Solo, Dari Gugatan Ahli Waris 1970 Hingga Putusa MA 2022. Solopos.Com, 2022.
<https://solopos.espos.id/sengketa-sriwedari-solo-dari-gugatan-ahli-waris-1970-hingga-putusan-ma-2022-1444000>.

Redaksi Espos.id, “Sriwedari, Sengketa Terlama Dengan 20 Putusan Pengadilan,” *Espos.id*, Juni 16, 2021. <https://solopos.espos.id/sriwedari-sengketa-terlama-dengan-20-putusan-pengadilan-1132667-1132667>.