BAB I

PENDAHULUAN

A. Posisi Kasus

Kasus ini bermula dari transaksi jual beli berupa tanah sawah pada tanggal 8 Februari 1997 antara Wagiyem dan Sri Sunarti (ahli waris Almarhum Setro Rejo) selaku penjual dengan Sriyono selaku pembeli. Objek sengketa terdiri dari dua bidang tanah yang terletak di Bulak Jobohan, Bokoharjo, Prambanan, Sleman. Bidang pertama seluas 590 m2, No C.591, persil 52.S.III merupakan milik Wagiyem dan bidang kedua seluas 590 m2, No C.952C.952 Persil 52.S.III merupakan milik Sri Sunarti.

Transaksi jual beli ini berawal dari saran Kepala Dukuh Pelemsari Syamsudi Sumanto, menyarankan untuk menawarkan tanah kepada pihak keluarga Wagiyem dan Sri Sunarti sebagai prioritas. Sriyono akan mengambil alih pembelian jika tidak ada satupun anggota keluarga yang berminat. Syamsudi Sumato akhirnya memanggil Sriyono untuk membeli sawah tersebut, karena penawaran tidak membuahkan hasil. Sriyono menyanggupi kesepakatan jual beli hak atas tanah itu dengan menghadirkan oleh B. Toekiman sebagai saksi dalam jual beli hak atas tanah tersebut.[1]

Wagiyem dan Sri Sunarti menjual sebidang tanah sawah tersebut kepada Sriyono karena mereka membutuhkan dana untuk keperluan keluarga. Kedua

[1] Pengadilan Negeri Sleman, Putusan Nomor 214/Pdt.G/2021/PN.Smn. Senin, 20 Juni 2022, hlm, 48.

belah pihak menyepakati harga jual beli dengan harga Rp. 22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) yang dibayarkan secara lunas pada tanggal 8 Februari 1997.[2] Wagiyem dan Sri Sunarti menerima uang tersebut dengan menandatangani surat kuasa[3] di rumah Syamsudi. Transaksi ini disaksikan oleh beberapa pihak, termasuk Bapak Harsono selaku Lurah Bokoharjo. Melalui surat kuasa tersebut, para penjual menguasakan Syamsudi Sumanto selaku Kepala Dukuh Pelemsari untuk menandatangani proses liyeran tanah sawah hingga ke tingkat PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kecamatan Prambanan.[4]

Sriyono menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut secara fisik dengan cara menggarap sawah sejak tahun 1997. Selama masa penguasaan tersebut, Sriyono menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Namun, Sriyono belum melakukan proses balik nama sertifikat pada saat itu.

Pada tahun 2018, Sriyono mendapatkan informasi dari balai desa Bokoharjo jika ada Program Pemerintah yaitu Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Petugas lapangan mendatangi Sriyono untuk menunjukkan Peta Plotting Bidang Tanah Nasional (Polanas) agar ia mengikuti kegiatan tersebut. Polanas merupakan peta yang menggambarkan bidang-bidang tanah dalam suatu wilayah atau desa sedang dalam proses pendaftran. Sriyono kemudian bermaksud untuk mengikuti program tersebut bersama

[2] Surat Pernyataan yang dibuat oleh Sri Sunarti di Jakarta, pada tanggal 3 Desember 2020.
[3] Kronologi yang dibuat oleh Sriyono di Pelemsari, pada tanggal 17 Oktober 2023
[4] *Ibid.*

warga desa Bokoharjo lainnya. Motivasi Sriyono didasari oleh fakta bahwa tanah sawah yang telah ia kuasai selama 24 (Dua Puluh Empat) tahun masih atas nama penjual dan belum bersertifikat.

Permohonan PTSL tersebut tidak dapat diproses karena pendaftaran peralihak hak (balik nama) belum dilaksanakan. Oleh sebab itu, proses sertifikasi harus dilakukan melalui jalur turun waris atas nama penjual, bukan langsung atas nama Sriyono. Sriyono kemudian meminjam nama ahli waris Wagiyem, untuk melengkapi persyaratan administratif. Sri Munarsih menyerahkan identitas diri (KTP) kepada Sriyono guna mengurus proses sertifikasi tersebut. Berdasarkan pengurusan itu, terbitlah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor Sertifikat No. 05078, No. 591/Jobohan, persil 52.s, III atas nama Sri Munarsih dengan luas 628 m2. Perubahan luas tanah dari 590 m2 pada *Letter* C menjadi 628 m2 pada sertifikat terjadi akibat adanya pengukuran ulang oleh petugas pertanahan.

Proyek pembangunan jalan Tol Jogja-Solo merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional (PSN) yang sedang memasuki tahap pembebasan lahan. Berdasarkan hasil pengukuran dan pemetaan, proyek tersebut mencakup tanah sawah yang dikuasai Sriyono di Bulak Jobohan, Bokoharjo, Prambanan, Sleman. Sriyono telah menggarap, menguasai, dan memanfaatkan tanah sawah tersebut secara sah. Sebagai konsekuensinya, pemerintah akan menginventarisasi tanah terdampak tersebut untuk untuk memberikan ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setelah sertifikat terbit atas nama Sri Munarsih, Sri Munarsih tidak mengakui kepemilikan Sriyono atas tanah tersebut merupakan harta warisan milik ibunya, Wagiyem. Tindakan ini memicu sengketa mengenai ha katas uang ganti rugi kerugian proyek tol. Meskipun Sriyono merupakan pemilik materiil, Sri Munarsih justru menjadi pihak yang menerima uang ganti kerugian tersebut. Oleh karena itu, Sriyono mengajukan gugatan terhadap Sri Munarsih guna mendapatkan kepastian hak atas tanah tersebut.

Sriyono mendatangi kediaman Sri Sunarti di Jakarta pada tanggal 3 Desember 2020. Dalam pertemuan tersebut, Sri Sunarti membenarkan bahwa tanah sawah milik Wagiyem dan dirinya telah dijual kepada Sriyono seharga Rp.22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah) pada tanggal 8 Februari 1997. Pernyataan ini didukung oleh bukti fotokopi kwitansi jual beli dan surat pernyataan tertulis yang dibuat di Jakarta pada bulan Desember 2020. Pengakuan Sri Sunarti tersebut menjadi sangat krusial karena Sri Munarsih mengingkari kepemilikan Sriyono setelah sertifikat terbit atas namanya.

Sriyono telah mengajukan gugatan perkara sebanyak dua kali. Kedua gugatan tersebut berakhir dengan putusan *Niet Ontvankelijk Verklaard* (NO) atau gugatan tidak dapat diterima. Majelis Hakim menyatakan gugatan pertama tidak diterima karena terbukti bahwa gugatan penggugat kurang pihak. Kontradiksi muncul karena penggugat menyatakan di dalam posita bahwa tanah *Letter* C No. 591 atas nama Wagiyem sudah bersertifikat SHM Nomor : 05078 atas nama Sri Munarsih selaku ahli waris, namun posita poin 9, menyebutkan bahwa Wagiyem meninggalkan 6 (enam) orang ahli waris yang

semuanya merupakan anak kandungnya. Karena tidak semua ahli waris tersebut ditarik sebagai pihak dalam perkara, maka gugatan dinilai cacat formil[5]

Pengadilan Negeri Sleman menyatakan bahwa gugatan kedua tidak dapat diterima *Niet Ontvankelijk Verklaard* (NO). Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim, gugatan tersebut terbukti mengandung cacat formil berupa gugatan tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) akibat kesalahan objek (*error in objecto*. Penggugat salah menyebutkan objek sengketa sebagai tanah yang berbunyi : " Gugatan Pengesahan Jual Beli Tahan *Letter C* Nomor : 591, Persil 52 S III/ Jobohan, Bokoharjo, seluas 1.257 m2 atas nama Wagiyem dan seterusnya …",[6] faktanya hanya memiliki luas kurang lebih 590 m2. Ketidaksesuaian nomor *Letter C*, luas tanah, serta kesalahan penyebutan batas-batas tanah milik Tergugat II menyebabkan gugatan tersebut dinilai tidak memenuhi syarat formil dan dinyatakan tidak dapat diterima.[7]

B. Pertanyaan Hukum

Berdasarkan posisi kasus diatas maka dapat dirumuskan dua pertanyaan hukum sebagai berikut :

1. Bagaimana keabsahan jual beli hak atas tanah yang dilakukan Sriyono dengan Wagiyem dan Sri Sunarti pada tahun 1997, sedangkan kepemilikan

[5] Pengadilan Negeri Sleman, Putusan Nomor 293/Pdt.G/2020/PN.Smn., hlm. 6.
[6] Pengadilan Negeri Sleman, Putusan Nomor 214/Pdt.G/2021/PN.Smn., hlm. 6.
[7] *Ibid.*

tanah tersebut justru turun kepada Sri Munarsih pada tahun 2018 akibat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ?

2. Apa upaya hukum yang dapat ditempuh oleh Sriyono untuk membatalkan hak kepemilikan tanah atas nama Sri Munarsih tersebut ?

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penulis menggunakan penelitian yuridis normatif sebagai jenis penelitian dalam *legal memorandum* ini. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum kepustakaan.[8] Dalam penelitian ini, bahan pustaka merupakan data dasar yang digolongkan sebagai data sekunder. Ruang lingkup data sekunder sangat luas, meliputi surat-surat pribadi, buku-buku harian, buku-buku, sampai pada dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Pemerintah.[9]

2. Fokus Penelitian

Fokus penelitian adalah mengkaji akibat hukum jual beli hak atas tanah tahun 1997 antara Siyono, Wagiyem, dan Sri Sunarti. Penelitian ini menganalisis upaya hukum yang dapat ditempuh Sriyono untuk membatalkan hak kepemilikan Sri Munarsih atas sengketa tanah di Bulak Jobohan, Bokoharjo, Prambanan, Sleman.

3. Pendekatan Penelitian

[8] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Tinjauan Singkat*, Jakarta, Rajawali Pres, 2006, hlm 23.

[9] *Ibid*., hlm. 3.

Penelitian *legal memorandum* ini menggunakan dua jenis pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai legislasi dan regulasi yang relevan dengan isu hukum yang dibahas.[10] Pendekatan kasus (*case approach*) bertujuan untuk mempelajari penerapan norma hukum dalam praktik, terutama melalui yurisprudensi perkara yang menjadi focus penelitian.[11]

4. Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian yuridis normatif terdiri atas sumber data sekunder atau bahan kepustakaan. Bahan hukum sekunder berupa buku-buku hukum, jurnal hukum, artikel atau tulisan ilmiah tentang hukum, hasil penelitian hukum, risalah sidang pengadilan, dan risalah sidang pembentukan peraturan perundang-undangan.[12]

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum merupakan proses pencarian dan pengumpulan data yang bersumber dari berbagai literatur atau publikasi hukum. Teknik utama yang digunakan adalah studi pustaka (*library research*) dan studi dokumen hukum (*documentary research*).

Studi pustaka (*library research*) merupakan metode penelitian yang ditujukan pada peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya. Metode

[10] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, 2008, hlm. 97.

[11] Jhonny Ibrahim, Teori dan *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang, Bayumedia Publishing, 2006, hlm. 321.

[12] Tim Buku Pedoman Penulisan Tugas Akhir Program Studi Hukum Program Sarjana, Yogyakarta, 2020, hlm. 20.

ini berfokus pada bahan hukum primer, seperti undang-undang dan putusan pengadilan maupun bahan hukum sekunder seperti buku, jurnal, dan karya ilmiah lainnya.[13] Studi dokumen hukum (*documentary research*) adalah penelitian yang berfokus pada sumber tertulis, seperti regulasi, putusan pengadilan, dan literatur hukum, yang dilakukan tanpa proses pengamatan lapangan atau wawancara.[14]

D. Sistematika Penulisan

Agar penelitian dalam *legal memorandum* ini dapat dipahami dengan mudah oleh pembaca, naskah ini disusun secara sistematis. Adapun sistematika penulisan yang akan peneliti sajikan adalah sebagai berikut :

1. BAB I : Pendahuluan
    a. Posisi kasus, bagian ini menguraikan problematika hukum dan fakta hukum yang terjadi secara sistematis, kronologis, dan objektif.
    b. Permasalahan hukum, bagian ini berisi pertanyaan-pertanyaan hukum yang mencerminkan inti permasalahan dalam posisi kasus.
    c. Metode penelitian hukum, peneliti menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif (*legal research*) sehingga bagian ini memuat sumber data sekunder sebagai bahan kajian utama.

[13] Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*., hlm. 32.
[14] *Ibid*,. hlm. 35.

d. Kerangka dan sistematika penulisan *legal memorandum* bagian ini menguraikan kerangka atau urutan pembahasan dalam penyusunan *legal memorandum.*

2. BAB II : Penelusuran dokumen atau bahan hukum

   Bagian ini menguraikan proses penelusuran dokumen bahan-bahan hukum yang relevan serta sesuai dengan tujuan pemecahan permasalahan dalam kasus ini. Adapun bahan hukum yang digunakan adalah sebagai berikut:

   a. Sumber hukum sekunder

      Sumber hukum sekunder meliputi Al-Qur'an atau Al- Hadits, buku-buku hukum, jurnal hukum, artikel atau tulisan tentang hukum, hasil penelitian hukum, risalah sidang pengadilan, dan risalah sidang pembentukan peraturan perundang-undangan terkait sengketa jual beli ha katas tanah yang tidak dilakukan balik nama khususnya pada studi kasus jual beli hak atas tanah antara Sriyono dengan Wagiyem dan Sri Sunarti di Bulak Jobohan, Bokoharjo, Prambanan, Sleman yang terdampak proyek jalan tol Jogja – Solo.

3. BAB III : Tinjauan Pustaka

   Bab ini menjabarkan teori-teori yang digunakan untuk menganalisis akibat hukum jual beli hak atas tanah yang tidak dilakukan balik nama pada studi kasus jual beli hak atas tanah antara Sriyono dengan Wagiyem dan Sri Sunarti di Bulak Jobohan, Bokoharjo, Prambanan, Sleman yang terdampak proyek jalan tol Jogja – Solo.

4. BAB IV : Pendapat Hukum

Pendapat hukum (*legal opinion*) merupakan analisis komprehensif yang disusun penulis untuk menyelesaikan atau menemukan solusi atas suatu permasalahan hukum. Analisis tersebut didasarkan pada keterkaitan antara isu hukum dan fakta hukum yang terjadi dengan berbagai sumber hukum yang relevan, sehingga permasalahan tersebut dapat dipecahkan untuk memperoleh solusi yang tepat.

5. BAB V : Kesimpulan dan Rekomendasi Hukum

   Bab ini berisi kesimpulan yang ditarik dari pendapat hukum, serta saran atau rekomendasi terbaik untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang ada secara tuntas.