

BAB I

PENDAHULUAN

I. Latar Belakang

Indonesia, merupakan negara berkembang, yang memiliki potensi untuk menjadi negara hukum modern dengan struktur ekonomi yang berfokus pada sektor agraris. Hal ini tercermin dari mayoritas penduduk Indonesia yang menggantungkan hidupnya pada sektor pertanian, baik sebagai pemilik tanah maupun sebagai petani tanpa kepemilikan tanah (buruh tani).

Sebagai negara hukum modern, tujuan Negara Indonesia tercermin dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Tujuan tersebut meliputi perlindungan terhadap seluruh bangsa Indonesia dan semua keturunan Indonesia, kemajuan kesejahteraan umum, peningkatan taraf kehidupan bangsa, serta pencapaian keadilan sosial. Dari segi normatif, tujuan Negara untuk mewujudkan keadilan sosial juga dinyatakan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Sebagai warga Indonesia yang memiliki keturunan dan identitas nasional yang jelas, kami bertekad untuk memajukan kesejahteraan umum, meningkatkan tingkat kecerdasan hidup bangsa, dan mengupayakan terwujudnya keadilan sosial. Dalam konteks normatif, tujuan negara untuk mencapai keadilan sosial tercermin dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Pasal tersebut menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan

alam yang terkandung di dalamnya diambil alih oleh negara dan dimanfaatkan untuk mencapai tingkat kemakmuran sebesar-besarnya untuk rakyat¹.

Tanah adalah anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi ini. Sejak awal kehidupan hingga akhir hayat, manusia memerlukan tanah sebagai kebutuhan pokok. Tanah berfungsi sebagai tempat tinggal, baik itu di lingkungan pedesaan maupun perkotaan, yang menjadi dasar kehidupan manusia².

Tanah memiliki nilai yang tinggi, terlihat dari berbagai perspektif, termasuk sosiologi, antropologi, psikologi, politik, militer, dan ekonomi. Dalam pandangan masyarakat tradisional, tanah dianggap sebagai tempat kediaman bagi keberadaan roh, dan oleh karena itu, diwajibkan untuk selalu dijaga dan dirawat dengan baik.

Pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menggariskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Sebagai suatu norma kewenangan, pasal 33 ayat (3) tersebut telah mengatribusikan kewenangan kepada subjek hukum, dalam hal ini Negara, untuk melakukan perbuatan hukum terhadap sumber daya alam bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya³.

¹ Diyan Isnaeni dan Suratman, 2018, *Reforma Agraria (Landreform dan Redistribusi Tanah di Indonesia)*, Malang: Intrans Publishing, h.1.

² Bernhard limbong, 2012, *Konflik Pertanahan*, Jakarta:pustaka margharetha, h.1

³ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria, Kajian Konprehensif*, Jakarta;Kencana Prenada Media Group, h. 153-154.

Makna yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar menyiratkan bahwa Negara memiliki kewenangan untuk mengatur segala aspek yang terkait dengan tanah, dengan tujuan mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyat Indonesia. Peran negara dalam urusan pertanahan sangat penting untuk mengurangi kemungkinan timbulnya sengketa dan konflik pertanahan yang kerap berasal dari perbedaan kepentingan di antara masyarakat.

Pengaturan hak menguasai negara dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang kemudian dijabarkan dalam pasal 2 ayat (2) UUPA bahwa penegasan untuk tidak memberlakukan pernyataan *domein* atas tanah (*Domein Verklaring*). Pernyataan *domein* negara yang diatur dalam pasal *Agrarisch Besluit* (AB) ini parrarel yang diatur dalam buku BW pasa pasal 519 dan pasal 520 bahwa seseorang atau badan hukum harus dapat membuktikan kepemilikan hak atas tanahnya, namun apabila perseorangan atau badan hukum tidak dapat membuktikan, maka negara lah yang menguasainya⁴. Maksud negara yang menguasai tanah tercantum dalam pasal 2 ayat (2) UUPA yang berbunyi :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan angkasa.

⁴ Julius Sembiring, 2018, *Pengertian, Pengaturan, dan Permasalahan Tanah Negara*, (Devisi Kencana), Cetakan ke-2, h.2.

3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

UUPA sejatinya merupakan Undang-Undang yang isinya adalah ketentuan-ketentuan pokok tentang keagrariaan, baik itu tanah, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Secara etimologis, istilah agraria berasal dari bahasa Latin "*ager*" yang berarti sebidang tanah. Dalam bahasa Latin, "*aggrarius*" mengandung makna yang terkait dengan tanah, terutama pembagian tanah, khususnya tanah di daerah pedesaan. Sementara itu, kata "*reform*" merujuk pada perombakan dan restrukturisasi untuk mencapai perbaikan. Dengan demikian, secara sederhana, Reforma Agraria diartikan sebagai upaya restrukturisasi kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah untuk kepentingan masyarakat Indonesia⁵.

Secara dasar pentingnya Reforma Agraria dibutuhkan untuk pemerataan dan penghapusan segala bentuk penghisapan, karna setiap pembangunan harus berdasarkan keadilan dan persamaan. Salah satu aspek Reforma Agraria ialah *landreform* yang merupakan upaya untuk menciptakan pemerataan sosial ekonomi di berbagai masyarakat pedesaan. Istilah *landreform* pertama kali diciptakan oleh lenin dan banyak digunakan di negara komunis atau blok timur pada saat itu dengan adagium "*land to the tiller*" untuk memikat hati rakyat yang menderita karena tekanan tuan tanah, untuk kepentingan politis.

⁵ Gunawa Wiradi, 2009, *Seluk Beluk Masalah Agraria Reforma Agrarian Dan Penelitian Agrarian*, h.3.

Peraturan-peraturan-undangan sebagai *lex generalis* hukum pertanahan di Indonesia yang saat ini masih berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 selanjutnya disebut UUPA yang menjadi pedoman utama kelanjutan teknik tersebut. Pentingnya keadilan sosial tidak hanya mencakup aspek kesetaraan, namun juga menyediakan kebutuhan dasar serta upaya penyelenggaraan publik untuk melindungi dan menjamin setiap bangsa Indonesia mewujudkan hak-hak fundamentalnya.

Reforma Agraria telah eksis, sejak awal kemerdekaan. Hal ini sejalan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, UUP tersebut menciptakan persoalan terkait pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia yang dijamin dalam konstitusi yang di antaranya adalah hak atas tempat tinggal.

Dengan perkembangan UUPA, fokusnya beralih ke arah perubahan melalui kebijakan ekonomi yang lebih menekankan pada pertumbuhan ekonomi daripada mencapai kesetaraan. Saat ini, fenomena konflik dan penyelesaian pertanahan menjadi sorotan utama dalam konteks berbagai permasalahan. Oleh karena itu, diperlukan program khusus di bidang pertanahan nasional dalam kerangka kebijakan pemerintah. Sebaliknya, wilayah yang terdampak tidak dapat dimanfaatkan secara optimal dan tidak memberikan manfaat ekonomi baik bagi pemegang hak maupun masyarakat secara umum. Akibatnya, wilayah yang menjadi sengketa tidak dapat memenuhi perannya secara efektif dalam fungsi sosialnya.

Konflik sengketa tanah di Indonesia sering kali terjadi antara masyarakat dengan pemerintah. Salah satu kasus sengketa tanah ini sedang terjadi di kota Surabaya kelurahan sawunggaling, kecamatan wonokromo khususnya di daerah Warjoyo (Waringin, Bumiarjo dan Joyoboyo), permasalahan sengketa tersebut terjadi antara masyarakat warjoyo dengan PT. Kereta Api Indonesia.

Perusahaan Perkeretaapian di Indonesia dimulai sejak pada zaman penjajahan hindia-belanda, terdapat 2 macam perusahaan Kereta Api antara lain yakni perusahaan Kereta Api Negara (*Staatsspoorwagen/SS*) dan Perusahaan Kereta Api swasta *Verenigde Spoorwagenbedrijf* (VS).

Perusahaan Kereta api Swasta :

1. NIS (*Nederland Indische Staatsspoorwagen*)
2. SCS (*Semarang Cirebon Stoomtram Maatschappij*)
3. SDS (*Seradjoedal Atoomtram, Maatschappij*)
4. OJS (*Oost Java Stoomtram, Maatschappij*)
5. Ps.SM (*Pasoeroean Stoomtram, Maatschappij*)
6. KSM (*Kediri Stoomtram, Maatschappij*)
7. Pb.SM (*Probolinggo Stoomtram, Maatschappij*)
8. MSM (*Mojokerto Stoomtram, Maatschappij*)
9. MS (*Malang Stoomtram, Maatschappij*)
10. Mad (*Madura Stoomtram, Maatschappij*)
11. DSM (*Deli Spoorweg Maatschappij*)
12. SJS (*Semarang Stoomtram, Maatschappij*).

Setelah terjadi pengakuan kedaulatan, berdasarkan surat Keputusan Menteri Perhubungan, Tenaga dan Pekerjaan umum Republik Indonesia tanggal 06 Januari 1950 Nomor 2 Tahun 1950 Nomor 2 Tahun 1950 terhitung 1 Januari 1950 DKA RI, Staatsspoorwagen (SS) dan Perusahaan Kereta Api Swasta (VS) digabung menjadi satu jawatan dengan nama Djawatan Kereta Api (DKA). Semua kekayaan, hak-hak dan kewajiban DKA RI, SS dan VS mulai 1 Januari 1950 dioper oleh DKA.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1963, Djawatan Kereta Api (DKA) diubah menjadi Perusahaan Negara Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 1971, Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA) diubah menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990 Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) diubah menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) lalu berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998, Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) diubah menjadi PT. Kereta Api (PERSERO).

Menurut sejarah di dalam wilayah yang ditempati oleh masyarakat terdapat aktifitas Kereta Api. Menurut salah satu penduduk dari warga Warjoyo yang telah menempati tanah tersebut selama 53 tahun bahwa tanah 7 hektar wilayah yang ada di Warjoyo sebagian 3 hektar dipergunakan sebagai oprasional oleh Kereta Api Uap, pada waktu itu Kereta Api Uap yang beroperasi di tempat Warjoyo yakni kereta yang menghubungkan dengan kereta api ujung, kereta api benteng, kereta api wonokromo hingga kereta api karang pilang.

Berjalannya waktu kereta UAP itu sudah tidak lagi digunakan sebagai transportasi darat yang menghubungkan transitnya barang dan penumpang dari stasiun ujung, stasiun benteng, stasiun wonokromo kota untuk didistribusikan terakhir di karang pilang, yang mana kereta itu hanya diperuntukan untuk mengangkut barang dan penumpang.

Berhentinya kereta Uap itu sekaligus menghentikan aktifitas kereta UAP yang ada di wilayah warjoyo (waringin, bumiarjo dan joyoboyo) dan seluruh kawasan yang berhubungan dengan lahan-lahan yang terhubung dengan stasiun ujung, stasiun benteng, stasiun wonokromo kota hingga stasiun karang pilang, dengan berhentinya Kereta Api Uap tersebut maka tempat itu menjadi wilayah/lahan terlantar.

Selama Lebih dari 20 tahun tempat tersebut masih dibiarkan terlantar, dengan berkembang zaman semakin banyak penduduk yang datang di kota Surabaya, yang pada akhirnya secara perlahan warga yang datang dari seluruh penjuru jawa timur dan penduduk masyarakat surabaya yang sangat membutuhkan tempat tinggal mempati lahan-lahan yang masih kosong ditengah-tengah pemukiman warga yang sudah padat penduduk. maka ditempatilah oleh, sehingga tempat itu menjadi tempat yang tidak bertuan. Dengan berjalannya waktu tumbuhlah penduduk di daerah warjoyo Akhirnya terbentuk suatu penduduk/masyarakat yang dinamakan warjoyo (waringin, bumiarjo dan joyoboyo).

Warga telah menempati lahan tersebut selama 50-60 tahun, Merasa sudah menempati, merawat dan menguasai tanah tersebut selama kurang lebih 50 –

60 tahun, warga merasa berhak mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut sesuai dengan pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa “seseorang yang menguasai fisik tanah selama kurun waktu 20 tahun secara terus menerus dapat mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut”.

Sebagian dari 20% warga joyoboyo sudah mempunyai Sertifikat Hak Milik yang pada akhirnya warga setempat berbondong - bondong mengajukan SHM kepada Badan Pertanahan Nasional, akan tetapi Secara tiba-tiba seketika diberhentikan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional dengan alasan pihak PT.KAI telah memberikan nota (surat pernyataan tanpa adanya kuasa hukum) lalu diterbitkannya peta bidang PT.KAI oleh Badan Pertanahan Nasional Surabaya 1 pada tahun 1987 yang seharusnya salah satu syarat dimunculkannya peta bidang harus *clear* (kejelasan).

Selama kasus sengketa berlangsung Warga tidak pernah merasa berkonflik dengan siapapun termasuk pihak PT.KAI, justru warga ingin mencari jalan tengahnya agar masalah tersebut terselesaikan secara musyawarah mufakat, akan tetapi dari pihak PT.KAI mengklaim sepihak bahwasannya tanah tersebut merupakan aset PT.KAI.

II. Rumusan Masalah

Adapun perumusan masalah dalam penelitian proposal skripsi antara lain ialah sebagai berikut :

1. Bagaimana legalitas Tanah Warjoyo (Waringin, Bumiarjo dan Joyoboyo) kota Surabaya secara historis ?

2. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah antara warjoyo (waringin, bumiarjo dan joyoboyo) kota Surabaya dengan PT. Kereta Api Indonesia ?

III. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian hukum yang ditulis dalam karya ilmiah pasti mempunyai tujuan, dalam penulisan skripsi ini juga memiliki tujuan antara lain :

1. Untuk menganalisa penyelesaian sengketa tanah di warjoyo (waringin, bumiarjo dan joyoboyo)
2. Untuk menganalisa kejelasan dan kepastian hukum hak atas tanah warga warjoyo (waringin, bumiarjo dan joyoboyo).

IV. Manfaat Penelitian

- A. Secara akademis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pembelajaran dan manfaat yang dimana sebelumnya tidak mengetahui tentang persengketaan tanah.
- B. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan titik terang atas kejelasan dan kepastian hak atas tanah yang sedang diperjuangkan oleh warga warjoyo (waringin, bumiarjo dan joyoboyo) kota surabaya.

V. Kerangka Konseptual

A. Kebijakan Reforma Agraria

Perjalanan sejarah kebijakan reforma agraria sejak diundangkannya undang – undang No.5 Tahun 1960 atau lebih dikenal UUPA. Asal muasal kebijakan reforma agraria bervariasi dan tergantung pada konteks sejarah,

politik, dan ekonomi dari masing-masing negara.

Kebijakan reforma agraria merupakan serangkaian langkah dan kebijakan pemerintah yang bertujuan untuk mengubah struktur kepemilikan tanah dan mendistribusikan tanah secara merata di antara masyarakat. Reforma agraria biasanya dilakukan untuk mengatasi masalah ketidaksetaraan kepemilikan tanah, meningkatkan kesejahteraan petani, dan mencapai tujuan pembangunan ekonomi dan sosial. Setiap negara dapat menerapkan kebijakan reforma agraria sesuai dengan konteks dan tantangan yang dihadapinya. secara umum, kebijakan reforma agraria muncul sebagai tanggapan terhadap ketidaksetaraan kepemilikan tanah dan tekanan sosial-politik.

Ada beberapa elemen umum yang sering terkandung dalam kebijakan reforma agraria antara lain :

1. Pemetaan dan identifikasi Tanah

Proses pemetaan dan identifikasi tanah adalah langkah awal dalam reforma agraria. Pemerintah perlu memiliki informasi yang akurat tentang kepemilikan tanah dan penggunaan tanah saat ini untuk merencanakan redistribusi tanah.

2. Pembagian Tanah

Salah satu elemen kunci dari reforma agraria adalah Pembagian kembali tanah dari pemilik besar ke petani kecil atau kelompok masyarakat yang memiliki kebutuhan tanah. Proses ini mungkin melibatkan pengambilalihan tanah oleh pemerintah untuk kemudian

didistribusikan kepada mereka yang kurang mampu.

3. Program Pemberdayaan Petani

Reforma agraria tidak hanya tentang redistribusi tanah tetapi juga melibatkan upaya untuk memberdayakan petani baru penerima tanah.

Hal ini dapat mencakup pelatihan, bantuan teknis, dan akses ke sumber daya seperti bibit, pupuk, dan kredit.

4. Kompensasi dan Ganti Rugi

Dalam beberapa kasus, pemerintah memberikan fasilitasi kepada pemilik tanah yang kehilangan lahan mereka sebagai bagian dari reforma agraria. Ganti kerugian ini dapat bersifat finansial atau dapat berupa bentuk-bentuk alternatif seperti tanah pengganti atau bantuan ekonomi lainnya.

5. Legislatif dan Kebijakan Pengaturan Tanah

Reformasi

B. Agraria

Istilah agraria berasal dari bahasa Yunani, *ager* yang artinya tanah. Hukum agraria dapat diartikan secara luas dan sempit yakni hukum tanah atau hukum tentang tanah yang mengatur tentang permukaan atau kulit bumi. Pengertian hukum agraria dalam arti luas menurut Boedi Harsono ialah keseluruhan kaidah hukum yang tertulis (berdasarkan peraturan undang-undang) maupun tidak tertulis (berdasarkan asas) mengatur tentang bumi dan air dalam batasan yang tertentu juga ruang angkasa serta kekayaan alam yang ada didalam bumi baik tertulis maupun tidak tertulis, Pengertian hukum agraria secara sempit ialah bidang hukum yang mengatur tentang hak – hak penguasaan tanah⁶.

Secara sederhana, hukum agraria merupakan hukum yang mengatur hubungan antara orang dan tanah dengan orang lain. Sedangkan menurut kamus besar bahasa Indonesia, agraria memiliki istilah lain seperti urusan tanah atau urusan pemilikan tanah⁷.

Hukum agraria diatur dalam Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA. Ada beberapa tujuan agraria yakni :

1. Mewujudkan dasar penyusunan undang – undang pertanahan nasional guna untuk mewujudkan kesejahteraan, kebahagiaan dan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia dalam rangka masyarakat yang adil dan

⁶ H. Ali Achmad chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, jilid 1, Jakarta:pustaka, h.2, h.4-5

⁷ Boedi harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta:djambatan, h.5

makmur.

2. Mewujudkan dasar kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan.
3. Mewujudkan dasar untuk menjamin legalitas hak guna tanah bagi seluruh rakyat.

Dalam UUPA memuat beberapa asas hukum agraria sebagai landasan untuk mendorong pelaksanaan UUPA yakni sebagai berikut :

1. Asas Kenasionalan yang artinya bahwa seluruh wilayah Indonesia termasuk bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang merupakan kekayaan nasional bangsa Indonesia wajib dipergunakan atau dimanfaatkan untuk kepentingan dan kemakmuran atau kesejahteraan rakyat Indonesia (pasal 1 ayat 1,2,3. UUPA)
2. Asas Kekuasaan (dikuasai) oleh Negara yang artinya negara bukan sebagai pemilik, tetapi sebagai organisasi kekuasaan tertinggi yang berwenang:
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan bumi, air dan ruang angkasa
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang lain dengan bumi, air dan euang angkasa
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa (pasal 2 UUPA).
3. Asas Kepentingan Nasional yang artinya Meskipun hak ulayat diakui

dan UUPA didasarkan pada hukum adat, namun tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional. Selain itu, semua hak atas bumi, air, dan ruang angkasa adalah untuk kepentingan bangsa dan rakyat Indonesia.

4. Asas Semua Hak atas Tanah Berfungsi Sosial, yang artinya semua hak atas tanah tidak boleh digunakan hanya untuk kepentingan pribadi pemiliknya, tetapi harus memperhatikan kepentingan masyarakat.
5. Asas Kebangsaan, hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah (pasal 9 ayat 1 UUPA).
6. Asas Persamaan Hak Setiap Warga Negara Indonesia, yang artinya tidak ada perbedaan antara laki-laki dan perempuan dalam hal kepemilikan tanah (pasal 9 ayat 2 UUPA).
7. Asas Mengupayakan Secara Aktif Tanah oleh Pemiliknya Sendiri (pasal 10 UUPA).
8. Asas Pembatasan Kepemilikan Hak atas Tanah (pasal 7 jo pasal 7 UUPA).
9. Asas Rencana Tata Guna Lahan atau Tata Guna Lahan (pasal 13, 14 dan 15 UUPA).
10. Asas Hukum Adat, artinya semua hak atas tanah dalam UUPA berdasarkan hukum adat (pasal 5 UUPA)⁸.

Didalam pasal 33 Undang – Undang Dasar 1945 menyatakan: bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya,

⁸ Umar Said Sugiharto, 2009, *Pengantar Hukum Indonesia*, Malang, Publikasi Online

dikuasai dan dipergunakan oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selain itu, Pasal 1 Ayat (1) UUPA mengatur bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah satu kesatuan tanah air dan seluruh rakyat Indonesia bersatu menjadi satu bangsa Indonesia. Selanjutnya pada ayat (2) disebutkan bahwa segala bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan bumi, air dan udara milik bangsa Indonesia dan ciptaan kekayaan Nasional⁹.

C. Reforma Agraria

Secara etimologis, istilah agraria berasal dari kata Latin "ager," yang merujuk pada sebidang tanah, sementara kata "aggrarius" dalam bahasa Latin mencakup arti yang terkait dengan tanah, khususnya pembagian tanah, terutama tanah-tanah umum yang bersifat pedesaan. Di sisi lain, kata "reform" secara jelas menunjukkan tindakan "perombakan" atau mengubah sesuatu, dengan tujuan untuk menyusun kembali dan mencapai perbaikan¹⁰.

Makna reforma agraria adalah melakukan penataan kembali atau pembaruan terhadap struktur kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah atau wilayah, dengan fokus pada kepentingan petani kecil, penyakap, dan buruh tanah yang tidak memiliki tanah¹¹. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, makna reforma agraria, yang berarti penataan kembali atau

⁹ Boedi harsono, 2003, *Sejarah Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta:djambatan

¹⁰ Gunawa Wiradi, 2009, *Seluk Beluk Masalah Agraria Reforma Agrarian dan Penelitian Agrarian*, h.3.

¹¹ *ibid*, h.94.

pembaharuan pertanahan, tidak dapat dipisahkan dari istilah Landreform yang bertujuan untuk menyusun ulang struktur kepemilikan tanah masyarakat demi mencapai keadilan dalam kepemilikan tanah di Indonesia. Meskipun keduanya memiliki makna yang sama, istilah reforma agraria lebih luas karena mencakup struktur kepemilikan tanah secara teknis dan menekankan perlunya sistem partisipatif yang berkelanjutan dari masyarakat.

Agenda landreform di Indonesia, yang sering disebut sebagai Reforma Agraria, mengalami perjalanan yang panjang. Secara umum, implementasi program landreform melibatkan¹²:

- a. Pembatasan terhadap penguasaan tanah pertanian oleh Pemerintah, swasta, dan masyarakat sumber agraria yang melampaui batas tertentu.
- b. Pembatasan kepemilikan tanah oleh pemilik yang tidak aktif atau absentee.
- c. Redistribusi tanah kelebihan dari batas maksimum serta tanah yang terkena larangan kepemilikan absentee.
- d. Pengaturan terkait pengembalian dan penebusan tanah pertanian yang digadaikan.
- e. Penyesuaian kembali perjanjian bagi hasil tanah pertanian.
- f. Penerapan batas minimum kepemilikan tanah pertanian dengan larangan melakukan perbuatan yang menyebabkan pemecahan tanah

¹² Harsono dalam Andi Achdian, 2009, *Tanah Bagi yang Tak Bertanah: Landreform Pada Masa Demokrasi Terpimpin 1960-1965*, Bogor: Kekal Press Bekerjasama dengan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, h.72.

menjadi bagian-bagian yang terlalu kecil.

Melalui program landreform seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, ditegaskan bahwa adanya pembatasan kepemilikan tanah bertujuan untuk mengurangi ketidaksetaraan kepemilikan tanah dalam masyarakat. Sejalan dengan hal tersebut, untuk menjamin perlindungan dan kepastian hukum, hak menguasai tanah dapat diwujudkan dengan mendaftarkan objek tanah yang dikuasai, mengacu pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau Undang-Undang No. 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Reforma agraria adalah konsep yang menyeluruh karena mencakup keadaan yang luas dan sangat berpengaruh dalam sektor pertanian¹³. Oleh karena itu, dapat dianggap sebagai alat penting untuk meningkatkan hasil pertanian, mengingat tanah dianggap sebagai faktor produksi yang paling dominan. Presiden Soekarno memperkenalkan Istilah Landreform di Indonesia, yang merupakan komponen dari konsep pembaruan agraria (Agrarian Reform/Reforma Agraria) yang terdapat dalam UUPA. Meskipun sering dianggap identik, sebenarnya telah disepakati secara umum bahwa Agrarian Reform memiliki pengertian yang lebih luas daripada Landreform¹⁴.

Reforma Agraria pada dasarnya bertujuan untuk mengurangi ketidaksetaraan kepemilikan tanah dalam masyarakat dengan mengambil

¹³ Noer Fauzi, 1 Mei 2003, *Catatan Ringkas, Disampaikan Dalam Acara "Temu-Tani Se-Jawa"*, Di YTKI, Jakarta, h.6.

¹⁴ *ibid*, h.7.

sebagian tanah dari pemilik lahan (tuan tanah) dan membagikannya kepada mereka yang tidak memiliki tanah. Dewi Kartika, Koordinator Umum Komite Nasional Pembaruan Agraria (KNPA), menyatakan bahwa terdapat tiga tujuan utama reforma agraria yang muncul seiring dengan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960.

Ketiga tujuan tersebut melibatkan restrukturisasi agraria agar lebih adil, penyelesaian konflik agraria, dan peningkatan kesejahteraan masyarakat setelah pelaksanaan reforma agraria¹⁵. Tujuan Reforma Agraria dapat dijelaskan dalam tujuh aspek yakni :

1. mengurangi ketidaksetaraan dalam penguasaan dan kepemilikan tanah.
2. menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan bagi masyarakat.
3. menciptakan lapangan kerja untuk mengurangi tingkat kemiskinan.
4. meningkatkan akses masyarakat terhadap sumber daya ekonomi.
5. meningkatkan pertahanan kedaulatan pangan.
6. berfungsi sebagai mediasi dan penyelesaian konflik agraria.
7. memperbaiki serta menjaga kualitas lingkungan hidup¹⁶.

Dalam tujuan reforma agraria juga termasuk dalam Peraturan Presiden No. 86 Tahun 2018 Tentang Reforma Agraria Pasal 2, yang menyatakan¹⁷:

¹⁵ Rahadian, Rabu, 27/09/2017 “Menyampaikan Dalam Bentuk Artikel <https://www.cnnindonesia.comdemo-tani-reforma-agraria-bukan-sekadar-sertifikasi-tanah> Komite Nasional Pembaruan Agraria(KNPA) CNN Indonesia” | 13:57 WIB

¹⁶ Muhammad Ikhsan selaku Direktur Jenderal Penataan Agraria, 29 Maret 2018 menyampaikan dalam <https://www.atrbpn.go.id/Berita/Siaran-Pers/pejuang-dan-tantangan-reforma-agraria-75213>

¹⁷ Peraturan Presiden No.86 Tahun 2018 Tentang Reforma Agraria.

- a. Mengurangi ketidaksetaraan dalam penguasaan dan kepemilikan tanah untuk mencapai keadilan
- b. Menangani sengketa dan konflik agraria
- c. Menciptakan sumber kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat berbasis agraria melalui regulasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, dengan tujuan menciptakan lapangan kerja untuk mengurangi kemiskinan
- d. Memperbaiki akses masyarakat terhadap sumber daya ekonomi
- e. Meningkatkan ketahanan dan kedaulatan pangan
- f. Memperbaiki dan menjaga kualitas lingkungan hidup.

D. Penyelesaian Sengketa

Sengketa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah perselisihan atau konflik, konflik berarti ada konflik antara orang atau kelompok untuk terhadap suatu masalah objek. perselisihan atau konflik muncul antara individu atau kelompok yang memiliki hubungan atau ketertarikan yang sama terhadap suatu objek harta benda yang menimbulkan akibat hukum antara satu orang dengan orang lainnya¹⁸. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui :

- a. Penyelesaian sengketa melalui Pengadilan (litigasi)

Suyud Margono berpendapat bahwa litigasi adalah gugatan terhadap konflik untuk menggantikan konflik yang sebenarnya di mana para

¹⁸ Winardi, 2007, *Managemen Konflik (Konflik Perubahan dan Pengembangan)*, Mandar Maju, Bandung, h.1

Para pihak memberikan dua opsi kepada pengambil keputusan di depan¹⁹. Prosedur dalam proses litigasi bersifat formal dan teknis. Yang dimana untuk menyelesaikan suatu perkara pada satu instansi peradilan, diwajibkan antri.

b. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non litigasi)

Penyelesaian sengketa non-litigasi sudah dikenal luas dengan metode penyelesaian sengketa alternatif yang dijelaskan dalam pasal 1 No. 10 Undang-Undang Arbitrase No.30 Tahun 1999. Belum lama ini berkembang berbagai cara penyelesaian diluar pengadilan dalam macam bentuk²⁰, seperti :

1. Arbitrase

Pasal 1 Ayat (1) UU No 30 Tahun 1999 menjelaskan bahwa “arbitrase adalah sarana penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum berdasarkan perjanjian arbitrase secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Wasit digunakan untuk memprediksi potensi konflik atau mereka yang melalui konflik tanpa mampu diselesaikan dengan negosiasi/konsultasi atau melalui pihak ketiga serta menghindari penyelesaian sengketa melalui pengadilan.

2. Negoisasi

Negoisasi adalah komunikasi dua arah yang dirancang untuk

¹⁹ Diakses Pada 5 April, <http://repository.unpas.ac.id/28632/4/G.%20BAB%20II.pdf>, hal 34,

²⁰Yahya Harahap, 2009, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, h.233

mencapai kesepakatan ketika kedua belah pihak memiliki kepentingan yang sama atau berbeda²¹.

3. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan kelanjutan dari a mediasi. Mediator mengubah posisi bertindak sebagai mediator. Dalam hal ini, mediator menjalankan fungsinya lebih aktif mencari bentuk penyelesaian sengketa a lainnya dan diberikan kepada para pihak. Jika para pihak setuju, Resolusi yang disampaikan oleh mediator menjadi resolusi²².

E. Tanah

Pengertian tanah menurut agronomi topografi, tanah merupakan lapisan paling atas permukaan bumi digunakan sebagai pembangunan yang subur. Kebutuhan hidup manusia yang hakiki seperti pertanian, berkebun dan beternak disebut lahan subur, lahan pertanian dan lahan peternakan, sedangkan digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan²³.

Tanah memiliki fungsi ganda, yakni sebagai barang sosial dan modal aset. Sebagai barang sosial, tanah merupakan sarana pengikat solidaritas sosial di Indonesia diantara orang Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sementara tanah tetap merupakan unsur modal sebagai aset sosial dan

²¹ *Op.Cit.*, h.38

²² Nurnaningsih Armani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Grafindo Persada, Jakarta, h.34

²³ Imam Sudiyat, 1980, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah Di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*. Cv Bina Usaha. Yogyakarta, h.91

aktivitas tetap, baik yang membentuk satu kesatuan, diatas memiliki manusia se perti penghuninya dan kandungan sumber daya alamnya didalam²⁴.

F. Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga nonpemerintah (dibawah naungan menteri pertanian dan agraria) di Indonesia yang bertugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan pada tingkat nasional, daerah, dan sektoral. BPN dulunya bernama Departemen Pertanian. Badan Pertanahan Nasional diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional bertugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan pada tingkat nasional, negara, daerah, dan sektor yang ditetapkan dengan undang-undang.

Pada umumnya masyarakat beranggapan bahwa BPN adalah organisasi yang identik dengan sertifikasi. Hal ini memang benar, karena menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah berhak mengeluarkan sertifikat tanah, lebih tepatnya badan yang menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah, sedangkan kegiatan akhir dari kegiatan pendaftaran tanah itu sama. pendaftaran tanah adalah penerbitan sertifikat. hak atas tanah. Sertipikat tersebut merupakan bukti hak atas tanah hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik rumah

²⁴ “Sosial Asset Versus Capital Aset” diakses 9 Januari 2022 ”, <https://aventsaur.wordpress.com>

susun dan hak tanggungan yang disalin dari buku tanah.

VI. METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Metode Pendekatan

Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yang di dukung oleh wawancara kepada pihak yang terkait, seperti tokoh masyarakat. Penelitian Yuridis Normatif ialah suatu metode penelitian aturan yang dilakukan menggunakan cara meneliti bahan pustaka. metode penelitian ini didukung dengan wawancara kepada kapung Waringin, bumiarjo dan joyoboyo. Penelitian ini tentang sisi Perundang-Undangan itu sendiri, bukan meneliti tentang gejala sosial akibat Perundang-Undangan yang ada. Metode pendekatan yang dipakai pada penelitian ini merupakan pendekatan Perundang-Undangan (*statue approach*). Pendekatan ini dipakai karena pada pembahasan pada skripsi ini akan mengacu dalam Undang- Undang.

B. Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan pada penulisan skripsi ini diantaranya bisa dibedakan sebagai bahan hukum primer serta bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan yang berupa peraturan Perundang-Undangan yang mengatur dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas pada penelitian ini. Sedangkan bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang dipakai untuk memperjelas bahan aturan primer :

1. Bahan Hukum Primer :

- a) Undang-undang Dasar 1945

- b) Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Undang-Undang No 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa
- d) Peraturan presiden Nomor 85 Tahun 2012 tentang perubahan atas peraturan presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

2. Bahan Hukum Sekunder

Berupa buku-buku literatur, dokumen dan jurnal hukum .

C. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Ada banyak cara untuk memperoleh data dalam tulisan ini, antara lain dengan mengumpulkan, memilah dan menafsirkan bahan hukum primer, mengklasifikasikannya untuk menjawab pertanyaan yang ada. Bahan hukum sekunder digunakan untuk mendukung bahan yang mengandung bahan hukum primer, dimana kumpulan bahan hukum di proses dan di analisis lalu hasilnya disajikan secara argumentatif.

D. Analisa Bahan Hukum

Adapun analisis yang digunakan penulis yaitu analisis Kualitatif, analisis ini dilandasi dengan norma – norma, asas – asas hukum, dan nilai – nilai yang telah diakui, kemudian diinterpretasikan pada suatu sistem hukum tersendiri guna dikaitkan dengan permasalahan pada penelitian ini.

VII. Pertanggung Jawaban Sistematika Penulis

Selanjutnya untuk memudahkan pembahasan mengenai keseluruhan dari penulisan proposal penelitian hukum ini, maka penulis akan menguraikan mengenai pertanggungjawaban sistematika penulisan yang terdiri dari 4 bab, yakni:

Bab I merupakan Pendahuluan memuat gambaran singkat mengenai isi skripsi yang terdiri dari Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian dan Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan.

Bab II merupakan Pembahasan Rumusan Masalah I yaitu mengenai Bagaimana legalitas Tanah di warjoyo (waringin, bumiarjo dan joyoboyo) kota Surabaya secara historis.

Bab III merupakan pembahasan Rumusan Masalah II yaitu mengenai Bagaimana penyelesaian sengketa tanah antara warjoyo (waringin, bumiarjo dan joyoboyo) kota surabaya dengan PT. Kereta Api Indonesia.

Bab IV merupakan penutup yang memuat kesimpulan dan saran dari skripsi