

BAB II

LEGALITAS TANAH WARJOYO (WARINGIN, BUMIARJO DAN JOYOBOYO) KOTA SURABAYA SECARA HISTORIS

I. Sejarah Warjoyo

Warjoyo merupakan pemukiman yang berada dalam wilayah kota Surabaya kelurahan sawunggaling kecamatan wonokromo. Warjoyo diambil dari 3 kampung yakni kampung waringin, bumiarjo dan joyoboyo. Warjoyo terdiri dari 2 RW yakni RW 05 dan RW 06. RW 05 terdiri dari 10 RT dan RW 06 terdiri dari 11 RT.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak sujarwo selaku ketua pelaksana perkumpulan warjoyo, ditengah-tengah pemukiman warjoyo terdapat trem yang digunakan sebagai aktifitas Kereta Api Uap. warga juga telah menempati lahan disana sudah sejak tahun 1960, “ini terekam dari kakak pertama saya yang lahir di joyoboyo/warjoyo pada tahun 1970 dan saya sebagai anak ke 4 yang lahir pada tahun 1979 di joyoboyo/warjoyo”²⁵.

Pada tahun 1960 ditersebut sudah ramai dan padat penduduk, selain adanya aktifitas Kereta Api Uap ditengah-tengah pemukiman, ada terminal joyoboyo yang merupakan terminal Angkutan antar Kota Antar provinsi (AKAP) terbesar di Jawa Timur. 7 hektar wilayah yang ada di warjoyo lebih dari 3 hektar dipergunakan sebagai oprasional oleh kereta Api UAP, pada waktu itu Kereta Api Uap yang beroperasi di wilayah warjoyo yakni kereta api ex barat. Ex barat merupakan Kereta Api Swasta yang pernah beroperasi di

²⁵ Abdul Halim Ketua 1 Perkumpulan Warjoyo

Hindia Belanda bernama Oost java stroomtram maatshapp ij (OJS), kereta ex barat merupakan kereta yang menghu bungkan stasiun ujung, stasiun benteng, stasiun wonokromo kota hingga stasiun karang pilang. Kereta UAP tersebut merupakan transportasi darat yang dipergunakan sebagai transitnya penumpang dan barang yang menghubungkan dari stasiun ujung, stasiun benteng, stasiun wonokromo kota hingga sampai stasiun karang pilang, untuk didistribusikan ke sepanjang.

Pada tahun 1975 Kereta Api Uap tersebut sudah tidak lagi aktif/berhenti total, berhentinya aktivitas Kereta Api Uap dikarenakan adanya persaingan mode transportasi yang semakin maju dan modern. dengan berhentinya Kereta Api Uap tersebut sekaligus menghentikan aktifitas trem yang ada di wilayah warjoyo (waringin, bumiarjo dan joyoboyo) juga seluruh kawasan yang berhubungan dengan lahan-lahan yang menghubungkan dengan stasiun ujung, stasiun benteng, stasiun wonokromo kota hingga stasiun karang pilang.

berhentinya aktifitas Kereta Upi Uap maka wilayah tersebut menjadi wilayah/tanah terbengkalai. Orang tua kami juga menceritakan bahwa pada jaman dahulu memang tempat ini digunakan sebagai aktifitas kereta Api Uap, tetapi sudah tidak aktif lagi²⁶. Pada saat Kereta Api Uap tidak aktif selama 20 tahun lebih, tempat tersebut dibiarkan terbengkalai dan tidak ter-urus sehingga menjadi wilayah yang tidak bertuan.

Berkembangnya zaman, semakin banyaknya penduduk yang datang di Kota Surabaya, secara perlahan warga yang datang dari seluruh penjuru Jawa

²⁶ Wawancara Sujarwo, Ketua 2/ketua pelaksana Perkumpulan Warjoyo, 21 Des 2023.

Timur menempati lahan yang masih kosong ditengah pemukiman yang sudah padat. yang pada intinya lahan tersebut ditempati oleh masyarakat Surabaya yang sangat membutuhkan tempat tinggal sehingga tempat itu menjadi tempat yang tidak bertuan.

Berjalannya waktu tumbuhlah penduduk satu persatu dan terbentuk menjadi suatu pemukiman yang dinamakan warjoyo (waringin, bumiarjo dan joyoboyo). Masyarakat Warjoyo juga memiliki perkumpulan yang dinamakan perkumpulan Warjoyo, Perkumpulan warjoyo yang diambil dari singkatan waringin, bumiarjo dan joyoboyo. Perkumpulan tersebut didirikan atas kesepakatan seluruh warga waringin, bumiarjo dan joyoboyo.

Paguyuban Warjoyo didirikan karna adanya konflik sengketa yang dialami warga hingga saat ini, di dalam perkumpulan warjoyo warga memiliki kepentingan yang sama yakni menginginkan hak legalitas atas tanah yang sudah ditempati selama 50-60 tahun. tidak hanya menempati, warga juga merawat dan menjaga lahan di wilayah warjoyo tersebut.

Paguyuban Warjoyo juga memiliki legalitas yang telah didaftarkan di Notaris Setyoyadi, SH. SK. Menkem dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 24 April 2001 Nomor C-242-HT.03.01-Tahun 2001. kta tanggal 3 Oktober 2019 No. 5 Akta Pendirian Perkumpulan Warjoyo. Pada tanggal 19 Maret 2021 warga bersepakat untuk mengubah nama “Paguyuban Warjoyo” menjadi “Perkumpulan Warga Waringin, Bumiarjo dan Joyoboyo”. Dengan akta nomor 01 tanggal 19 Maret 2021 yang dibuat oleh Aem Agustina, S.H. M.KN. pengesahan Badan Hukum Perkumpulan Warga Wringin,

Bumiarjo dan Joyoboyo pada tanggal 21 Maret 2021 dengan Nomor pendaftaran 6021032135101394 ke kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0004482.AH.01.07. Tahun 2021 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perkumpulan Warga Waringin Bumiarjo dan Joyoboyo yang ditetapkan di Jakarta, pada tanggal 12 April 2021.

II. Legalitas Kampung Warjoyo melalui konsep *De facto* dan *De jure*

Kata “legalitas” memiliki kata dasar “legal”, adalah suatu hal yang sesuai dengan peraturan hukum atau perundang-undangan. Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, legalitas merupakan keadaan sah atau keabsahan. Dalam hal ini legalitas dapat didefinisikan perbuatan atau benda yang diakui keberadaannya selama tidak ada ketentuan yang mengatur.

Legalitas hak atas tanah merujuk pada keadaan atau keabsahan suatu hak atas tanah yang diakui secara sah menurut hukum. Dalam konteks hukum agraria di Indonesia, legalitas hak atas tanah terkait erat dengan penguasaan dan sertifikasi tanah. Legalitas hak atas tanah menyangkut keberadaan bukti kepemilikan tanah, seperti sertifikat, yang merupakan landasan untuk menegakkan tertib hukum dan administrasi terkait dengan penguasaan tanah²⁷.

Legalitas juga sebagai kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku, baik yang dibuat pemerintah maupun secara universal. tujuan dari legalitas sendiri yakni :

1. Melindungi hak asasi individu dari penindasan dan menjamin pemerintah tidak menyalahgunakan kekuasaan.

²⁷ "legalitas", (<https://kbbi.web.id/legalitas>, Diakses 06 Januari 2024, 21.47WIB"

2. Menegakkan keadilan jadi mengedepankan sistem hukum yang adil bagi semua orang tanpa diskriminasi.
3. Memberikan kepastian hukum sekaligus mengatur batasan tindakan yang diperbolehkan dan dilarang, sehingga individu dan masyarakat tahu.
4. Membatasi kekuasaan pemerintah dan memastikan bertindak sesuai hukum serta tidak bertindak sewenang-wenang.
5. Membangun kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dengan konsistensi dan keadilan dalam penerapan undang-undang.

Secara umum, legalitas hak atas tanah penting untuk memberikan kepastian hukum, melindungi hak asasi individu dan membangun kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum²⁸.

Legalitas melalui konsep *De Jure* dan *De Facto* pada dua pendekatan yang berbeda dalam menilai legalitas suatu keadaan. Legalitas *de jure* mengacu pada legalitas yang diakui secara resmi berdasarkan hukum dan konstitusi yang berlaku. Jika suatu keadaan diakui secara *de jure*, berarti hal tersebut dianggap sah dan legal sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

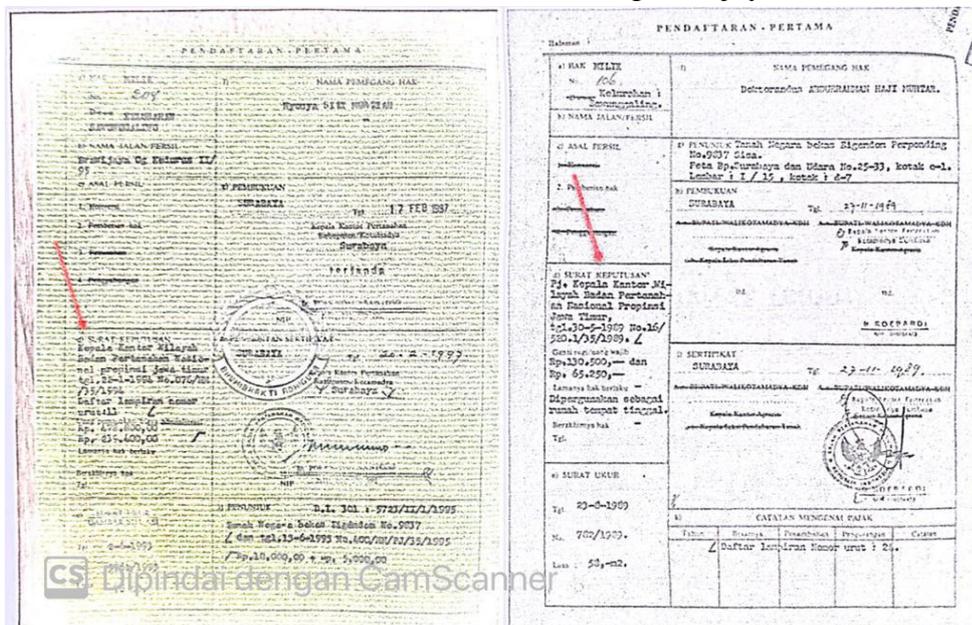
Legalitas *De Facto* mengacu pada situasi dimana suatu keadaan dianggap legal meskipun mungkin tidak diakui secara resmi oleh hukum dan konstitusi yang berlaku. Meskipun tidak memiliki legitimasi hukum, suatu keadaan dapat dianggap sah dan legal karena memiliki pengakuan dan dukungan dari masyarakat atau pihak-pihak yang relevan yang mempertahankannya.

²⁸ Artikel [Legalitas: Pengertian, Tujuan, Manfaat, dan Aspeknya! \(idntimes.com\)](https://www.idntimes.com), diakses 9 Januari, pada pukul 00.56

Legalitas kampung warjoyo Secara *De Jure* ialah Negara mengakui bahwa adanya pemukiman yang ada di kelurahan sawunggaling, kecamatan wonokromo kota Surabaya khususnya di wilayah warjoyo (waringin, bumiarjo dan joyoboyo). Pengakuan negara tersebut secara Administrasi berupa fasilitas seperti warga mempunyai alamat Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang beralamatkan dirumah tersebut, sekitar pada tahun 1990 sebagian besar rumah sudah mulai membayar Pajak Bumi Bangunan (PBB) atas rumah yang ditempati tersebut.

Sebagian dari warga sudah mempunyai sertifikat/SHM (Surat Hak Milik). Berdasarkan SHM yang sudah dimiliki oleh sebagian warga waringin, bumiarjo dan joyoboyo yang resmi dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional surabaya (BPN) No.106 tahun 1989 a/n Abdurrahman yang beralamatkan di Jl.Brawijaya Kedurus I/69A. Surabaya dan masih banyak lainnya.

Gambar 2.2.1. Foto Sertifikat Warga Warjoyo



Sumber :warga warjoyo

Gambar diatas tersebut merupakan salah satu SURAT KEPUTUSAN. Pj. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, pada tanggal 30 Mei 1989 No.106/520.1/35/1989. Ganti rugi/uang wajib Rp 130.000 dan Rp 65.000. lama Hak Berlaku Dipergunakan sebagai tempat tinggal.

beberapa rumah di area waringin, bumiarjo dan joyoboyo kelurahan sawunggaling, kecamatan wonokromo, kota Surabaya sudah beralih fungsi dan beralih tangan kepemilikannya seperti rumah loji dijalan joyoboyo mulai dari alfamidi pojok depan pom bensin sepanjang jalan joyoboyo, menurut informasi yang diterima rumah tersebut sudah ada yang beralih fungsi dan bersertifikat hak milik yang dipergunakan sebagai tempat tinggal dan tempat usaha. Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional harus diakui oleh setiap orang sebagai satu-satunya alat bukti hak atas tanah yang berkepastian hukum bagi pemiliknya (chandra 2008).

Bentuk legalitas formal terhadap hak atas tanah adalah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah bertujuan untuk mewujudkan adanya kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. akibat hukum dari pendaftaran terhadap hak atas tanah yaitu diberikannya surat tanda bukti yang lazim disebut sertifikat hak atas tanah.²⁹

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana

²⁹ Abdi Insani, 2021, "Sosialisasi Pentingnya Legalitas Formal Dalam Kepemilikan Tanah di Desa Senteluk Kecamatan Batu Layar Kabupaten Lombok Barat", Vol 8, h.108.

dimaksudkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c yang memuat data yuridis maupun data fisik obyek yang didaftarkan untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah. Data yuridis diambil dalam buku tanah sedangkan data fisik diambil dari surat ukur.

Sehubungan dengan hal tersebut dapat diketahui bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik data-data yuridis yang termuat di dalamnya. Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Jadi salinan buku tanah (berisi data yuridis yang mencakup keterangan mengenai data yuridis mengenai haknya-haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain) dan surat ukur (berisi data fisik mengenai tanahnya lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya), kemudian dijilid menjadi satu dan diberi sampul disebut sertifikat hak atas tanah, yang kemudian diserahkan kepada pemegang hak sebagai alat bukti yang kuat (Pasal 19 ayat (2) huruf c dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Sehubungan dengan hal tersebut dapat dipahami bahwa sertifikat tidak mempunyai kekuatan bukti yang mutlak, karena masih memungkinkan untuk

dinyatakan batal atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum melalui putusan pengadilan. Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta pengadilan agar memutuskan bahwa suatu sertifikat hak atas tanah tertentu tidak mempunyai kekuatan hukum.

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa seseorang atau badan hukum tidak dapat mengajukan gugatan terhadap suatu sertifikat apabila telah lewat waktu tertentu dan telah memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 32 ayat (2). Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan: “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa batas waktu 5 (lima) tahun itu berlaku apabila memenuhi 3 (tiga) persyaratan, yaitu ³⁰:

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang melahirkan sertifikat tersebut dilakukan secara sah, artinya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagai contoh bahwa salah satu tahapan dalam pelaksanaan

³⁰ Cari buku ismail 2011

pendaftaran tanah adalah dilakukan pengumuman terhadap data tanah yang telah diteliti sebelum dilakukan pembukuan hak atas tanah. Apabila pengumuman tidak dilakukan atau dilakukan tidak sesuai dengan aturan atau menyimpang dari tujuan diadakan pengumuman maka hal itu dapat dikategorikan sebagai cacat hukum dalam proses pensertifikatan;

2. Penguasaan tanah oleh pemohon atau penerusnya dilakukan dengan iktikat baik, hal ini tentu ada ukuran-ukuran dalam hukum mengenai iktikat baik tersebut
3. Tanah tersebut dikuasai secara nyata oleh pemohon, hal ini berarti tidak cukup penguasaan secara hukum saja.

Demikian apabila ketiga persyaratan tersebut tidak dipenuhi secara kumulatif maka batasan waktu 5 (lima) tahun tersebut tidak dapat diterapkan. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Sertifikat yang diberikan kepada pemegang hak yang bertikad baik akan memperoleh perlindungan hukum secara preventif sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan pasal 32 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan perlindungan hukum secara represif yakni dengan adanya lembaga *Rechtstverwerking*. Pemberian tanda

bukti hak untuk pendaftaran tanah berupa sertifikat juga memiliki beberapa fungsi yaitu³¹:

1. Fungsi yuridis dimana sertifikat menjadi dokumen yang dapat digunakan oleh pemegang hak atas tanah untuk membuktikan haknya sebagai alat bukti yang kuat dan memberikan kepastian hukum hak atas tanahnya.
2. Fungsi secara psikologis adalah sertifikat dapat memberikan ketenangan, rasa aman dan rasa nyaman kepada para pemilik pemegang hak atas tanah yang dimana namanya tertulis disertifikat hak atas tanah dan tercatat dalam buku tanah dikantor Pertanahan nasional.
3. Dengan adanya sertifikat para pemilik hak atas tanah dapat mengetahui secara pasti dan tercatat dalam Peta Bidang tanah atau Gambar situasi batas-batas tanah tersebut dan gambaran yang jelas bentuk dan luas tanahnya secara jelas.
4. Fungsi secara ekonomis yaitu sertifikat hak tersebut dapat digunakan sebagai jaminan di bank yang dalam rangka memenuhi kebutuhan dari pemegang hak atas tanah tersebut.

Sedangkan legalitas kampung warjoyo secara *De Facto* ialah berupa legitimasi. Legitimasi hak atas tanah adalah penerimaan dan pengakuan masyarakat terhadap hak moral pemilik tanah untuk memiliki, menguasai, dan

³¹ Kusuma, D. A. (2017). "Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Yang Kuat". Tesis: Magister Kenotarian Universitas Mataram.

memanfaatkan tanah tersebut. Penguasaan negara atas tanah memperoleh legitimasi berdasarkan pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945³².

Dalam hukum tanah nasional, ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah, seperti hak ulayat, hak milik, dan hak guna usaha. Legitimasi hak atas tanah berkaitan erat dengan kepastian hukum dan pengakuan dari masyarakat. Pengakuan de facto diberikan kepada suatu pemerintahan atau rakyat Indonesia yang memiliki kendali atau kekuasaan nyata atas wilayah tertentu, meskipun pengakuan ini belum tentu didasarkan pada legitimasi hukum formal.

Secara de facto sejarah pada jaman dahulu, adanya aktifitas Kereta Api Uap di tengah-tengah pemukiman Warjojo, pemukiman yang ada saat kereta api masih beroperasi dan pemukiman yang ada setelah berhentinya operasional kereta api pada saat itu masih belum memiliki legalitas hak atas tanah yang ditempatinya, warga yang baru hadir dan menempati lahan di Warjojo tersebut tinggal karena lahan bekas jalur kereta api masih kosong dan tidak terurus, saat itulah warga yang datang dari penjuru Jawa Timur memanfaatkan lahan tersebut untuk digunakan sebagai tempat tinggal.

Berjalannya waktu lahan tersebut terbentuk menjadi pemukiman yang dinamakan kampung Warjojo yakni Waringin, Bumiarjo dan Joyoboyo. Lahan tersebut sudah dirawat, dijaga dan dikuasai selama kurang lebih 50-60 tahun oleh masyarakat Warjojo.

³² Rachmatunnisya, dibuat 13 Maret 2023, diakses 9 Januari 2024, pukul 01.44, [KMS:: Aspek Hukum Tanah Aset Negara Seri I "Dasar Legitimasi Hak Menguasai Negara atas Tanah"](https://kms.kemenkeu.go.id/Aspek-Hukum-Tanah-Aset-Negara-Seri-I-Dasar-Legitimasi-Hak-Menguasai-Negara-atas-Tanah) (kemenkeu.go.id)

Negara juga mengakui bahwa adanya pemukiman yang tinggal di warjoyo dengan melalui fasilitas yang diberi oleh negara yang dimana secara Administrasi lahan tersebut terdaftar dalam kependudukan Pemerintahan kota Surabaya dengan warga mempunyai alamat Kartu Tanda Penduduk (KTP) dirumah tersebut, sekitar pada tahun 1990 sebagian besar rumah sudah mulai membayar Pajak Bumi Bangunan (BPP) atas rumah yang ditempati tersebut. hal itulah yang menunjukkan fakta bahwa warga/penduduklah yang telah menguasai, merawat dan menjaga tanah ke lahiran warga warjoyo.

hal itulah yang menunjukkan fakta bahwa warga/penduduklah yang telah menguasai, merawat dan menjaga tanah ke lahiran warga warjoyo. Merasa sudah menempati, menguasai dan merawat lahan tersebut selama lebih 50-60 tahun, warga merasa berhak men daftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. sesuai dangan pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang mengatur tentang pendaftaran tanah menyatakan “seseorang yang menguasai fisik tanah selama kurun waktu 20 tahun secara terus menerus dapat mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut”.

Dari dasar tersebut seluruh warga warjoyo yang sudah mendapatkan maupun yang belum mendapatkan sertifikat hak milik. meminta kepastian hukum terkait status tanah yang selama ini ditempati, dirawat dan dikuasai selama kurang lebih 50-60 tahun dan warga warjoyo meminta hak yang sama sebagai warga negara Indonesia.

Hak masyarakat dalam mengakses tanah milik negara atau tanah negara bebas terkait dengan kebijakan dan regulasi yang ada dalam setiap negara.

Berikut ini beberapa hak yang masyarakat dapat memiliki dalam mengakses tanah milik negara atau tanah negara bebas:

1. Hak Guna Usaha: Masyarakat memiliki hak untuk menggunakan tanah untuk kegiatan usaha dan pertanian
2. Hak Guna Bangunan: Masyarakat memiliki hak untuk membangun dan mengelola bangunan di tanah milik negara
3. Hak Pakai: Masyarakat memiliki hak untuk menggunakan tanah untuk kehidupan, perumahan, dan kebun
4. Hak Pengelolaan: Masyarakat memiliki hak untuk mengelola dan memanfaatkan sumber daya tanah, terutama dalam konteks pertanian dan kehutanan.

Masyarakat juga memiliki hak untuk mengakses dan menggunakan tanah milik negara atau tanah negara bebas sesuai dengan kebijakan dan regulasi yang ada. Dalam hal ini, penting untuk memahami dan menghargai hak-hak masyarakat serta kebijakan pemerintah yang mempengaruhi akses ke tanah milik negara atau tanah negara bebas³³.

³³ Tanjung Nugroho, Akur Nurasa, desember 2014, "Permasalahan Surat Ijin Memakai Tanah Negara Sebagai Alas Hak Dalam Pendaftaran Tanah, Pusat Penelitian Dan Pengabdian Kepada Masyarakat", sekolah tinggi pertanahan nasional.