

BAB III

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH ANTARA
WARGA WARJOYO (WARINGIN, BUMIARJO DAN JOYOBOYO) KOTA
SURABAYA DENGAN PT.KERETA API INDONESIA**

I. Kronologi Konflik Tanah antara Warga Warjoyo dengan PT. Kereta Api Indonesia Daop 8 Kota Surabaya

Di Surabaya khususnya di wilayah Kelurahan Sawunggaling, Kecamatan Wonokromo Kota Surabaya terdapat kasus sengketa tanah yang melibatkan antara masyarakat dengan Perusahaan milik Negara. Sengketa tanah terjadi antara PT.Kereta Api Daop 8 dengan masyarakat di Wilayah Warjoyo. Warjoyo merupakan singkatan dari 3 kampung yakni waringin, bumiarjo dan joyoboyo. Menurut Sumber informasi warga dan catatan sejarah, warga telah menempati lahan di wilayah warjoyo sejak tahun 1960.

Kereta Api Uap beroperasi ditengah-tengah pemukiman yang pada saat itu sudah ramai dan padat penduduk, Kereta Api Uap berhenti beroperasi pada tahun 1975 yang pada saat itu status perusahaannya masih berstatuskan Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA). berhentinya aktivitas Kereta Api Uap tersebut dikarenakan adanya persaingan mode transportasi yang semakin maju dan modern.

Berhentinya aktivitas Kereta Api Uap, tanah tersebut menjadi tanah terlantar. Mengapa bisa dikatakan sebagai tanah terlantar karena tidak ada aktivitas atau pemeliharaan yang dilakukan padanya sehingga menjadi tanah terbengkalai. Semakin berkembangnya zaman banyaknya penduduk dari

seluruh penjuror Jawa Timur yang datang ke Kota Surabaya karena faktor mata pencaharian, saat masyarakat mengetahui adanya tanah terbengkalai ditengah-tengah pemukiman, masyarakat tersebut memanfaatkan lahan tersebut yang digunakan sebagai tempat tinggal.

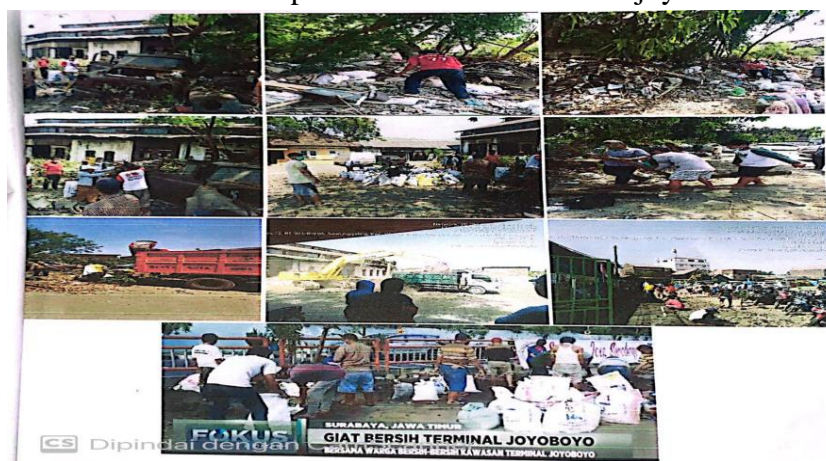
Menurut informasi warga bahwa oknum PJKK yang menyewakan dan bahkan menjual tanah – tanah yang kosong kepada warga tentu tanpa adanya surat legalitas sedikitpun, awalnya pada tahun 1980 warga yang membeli tanah di oknum tersebut tidak berani membangun secara permanen, namun karena semakin tahun sebagian kecil warga yang sudah mulai memiliki KTP Surabaya, warga mulai membangun secara permanen lahan-lahan tersebut tentu dengan ukuran yang sangat tidak sehat bagi keberadaan sebuah rumah, yakni rumah ukuran ada yang berukuran 2x2 meter, ada yang 3x3 meter, ada yang 4x5 meter ada yang 6x8 meter dan macam-macam yang pada intinya ukuran rumah tersebut terbilang kecil dan sangat tidak teratur³⁴.

Berjalannya waktu wilayah tersebut dirawat, dijaga, dikuasai dan dipelihara oleh warga setempat sehingga terbentuk menjadi pemukiman yang bernama Warjojo, Pernyataan dari data/sebuah buku kronologi dan perjuangan yang ditulis oleh salah satu warga Warjojo yakni Hermansyah selaku pejuang hak atas tanah yang dihuni selama 50 tahun lebih menyatakan bahwa “ kami perkumpulan Warjojo beserta seluruh warga bersatu padu untuk tetap menjaga, merawat dan menguasai tanah kelahiran kami sampai detik ini. Bahkan tiada

³⁴ Abdul Halim, 2023, Ketua Perkumpulan Warjojo, “kronologi Warjojo”, diakses pada jam 20.27.

hentinya kami selalu membersihkan dan merawat area warjoyo yang dulunya menjadi tempat kumuh, kotor, tumpukan sampah dan sarang penyakit tanpa adanya campur tangan dari pemerintah kota, provinsi bahkan pusat. Kami bersama-sama warga warjoyo tetap selalu peduli lingkungan yang bersih, hijau, sehat, tentram dan aman”

Gambar 3.1.1. pemeliharaan lahan di Warjoyo



Sumber Gambar : buku kronologi yang dibuat oleh warjoyo

Berpuluh puluhan tahun tentu menghuni rumah tersebut tentu sebagian besar yang menempati dan menghuni rumah tersebut adalah sanak keluarga, hingga anak dan cucunya hingga saat ini.

Lambat laun berjalannya waktu warga semakin sadar akan haknya dan mempertahankan tanah-tanah tersebut, selain letak tanah yang strategis dan terdapat sumber maupun potensi ekonomi yang ada di dalamnya, hal tersebut dibuktikan dengan harga tanah yang semakin meningkat di setiap tahunnya dan telah dijadikan sumber-sumber ekonomi produktif bagi masyarakat setempat, yakni untuk lahan berdagang, bengkel maupun kompleks pertokoan.

Pada tahun 2015 perwakilan Pihak PT.KAI didampingi oleh oknum aparat penegak hukum dan beberapa orang sipil yang diduga tidak adanya kejelasan mengenai surat tugas sedang mendatangi para pensiunan PT.KAI dengan tujuan untuk mengusir dan mengosongkan rumah tersebut. dari beberapa warga pensiunan tersebut ada yang melawan dan ada yang pergi mengosongkan rumah tersebut karna adanya intimidasi. Kemudian beberapa warga melaporkan perbuatan tersebut ke ketua RW 06, kelurahan sawun ggaling, kecamatan wonokromo, kota surabaya.

Beberapa Warga yang mengadu atas tindakan tersebut langsung didampingi oleh ketua RW untuk menanyakan kejelasan surat perintah pengosongan tersebut, informasi yang diterima, bahwa pihak PT.KAI tidak bisa menunjukkan surat-surat yang diminta oleh warga. Dari sinilah warga menduga bahwa proses penggusuran tersebut tidak sesuai dengan aturan yang berlaku di Indonesia.

Tahun 2016 pihak PT.KAI mengajukan peta bidang atas tanah di wilayah Warjoyo kepada Badan Pertanahan Nasional Kantah 1 Surabaya, lahan yang telah lama terbengkalai dan tidak pernah dipelihara oleh PT.KAI di era sekarang diakui oleh PT.KAI bahwa tanah tersebut adalah aset milik PT.KAI.

sepihak diakui oleh PT.KAI dengan terbitnya dua Peta Bidang pada tahun 2016 atas nama pribadi zainuri yang sekarang menjabat wakil kepala daop 8 PT.KAI seluas 14 hektar. Warga menduga terbitnya peta bidang milik PT.KAI tersebut tidak sesuai aturan yang berlaku, tidak memiliki dasar sekali dan warga juga tidak pernah dilibatkan secara langsung, warga tidak mengetahui

pengukuran atas peta bidang yang dilaksanakan oleh BBN Kanta 1 Surabaya.

Penerbitan peta bidang harus dilakukan dengan prosedur yang berlaku sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah pasal 26 Ayat (5) bahwa dilakukan pengukuran secara fotogrametris dan titik-titik batas yang ada ditentukan oleh Pihak Yang Berkepentingan dan disetujui oleh para pihak yang berbatasan di atas peta foto atau citra. Warga tidak mengetahui adanya pengukuran yang dilaksanakan oleh BPN atas permintaan PT.KAI .

Ketika warga mengetahui informasi tersebut warga warjoyo berbondong-bondong mendatangi BPN Kanta 1 Surabaya untuk melakukan protes atas terbit peta bidang PTKAI yang Tidak memiliki dasar Legalitas sehingga Warga meminta peta bidang tersebut minta untuk di blokir. Pada tanggal 25 Februari 2020 warga mengirim surat kepada BPN 1 Surabaya dengan Perihal Permohonan Pemblokiran/pencabutan peta bidang atas nama zainuri dan permohonan pelaksanaan kebijakan satu peta pengukuran/sensu tanah. Pada tanggal 5 September 2020 warga mengirim kembali surat permohonan pemblokiran/pencabutan peta bidang atas nama djainuri. Pada tanggal 18 September 2020 BPN mengirim Surat balasan kepada warga dengan nomor 4078/200-35.78/IX/2020 perihal Permohonan Pemblokiran/pencabutan Peta Bidang An.Djainuri.

Dasar PT.KAI mengklaim bahwa wilayah warjojo merupakan aset milik PT.KAI dengan PT.KAI memiliki Gronkaart (petah Wilayah). Istilah "grondkaart" berasal dari bahasa Belanda dan secara harfiah dapat diartikan sebagai "peta tanah." Dalam konteks hukum Indonesia, grondkaart berfungsi sebagai bukti penguasaan tanah yang dimanfaatkan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan merupakan produk hukum masa lalu yang digunakan sebagai alat pembuktian kepemilikan tanah.

Grondkaart terdiri dari satu set dokumen tanah yang mencakup informasi mengenai asal muasal tanah dan batas-batasnya. Dalam konteks hukum Indonesia, pemahaman dan status grondkaart menjadi sangat signifikan untuk menetapkan kepemilikan dan penguasaan tanah. Grondkaart memiliki keabsahan hukum formal sebagai dokumen yang diterbitkan oleh pejabat Kadaster (BPN pada masa kolonial) dan berperan sebagai bukti sah kepemilikan tanah.

Namun, dalam konteks hukum, untuk diakui sebagai pemegang hak atas tanah, grondkaart perlu didaftarkan di kantor pertanahan. Oleh karena itu, meskipun memiliki grondkaart, seseorang atau badan hukum belum dapat dianggap sebagai pemegang hak atas tanah jika belum mendaftarkannya di kantor pertanahan. Proses pendaftaran tanah ini penting untuk melegitimasi kepemilikan tanah secara resmi.

Dalam undang-undang pokok agraria nomor 5 tahun 1960 diberikan batas waktu 20 tahun untuk mendaftarkan lahan-lahan yang berasal dari hak barat

(eigendom, erpacht, dan opstal). Dalam kajian yang di kaji oleh Dr. Kurnia Warman, SH, M.Hum. yang membahas mengenai Groundkaart PT.KAI Tidak Terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN) bahwa lahan-lahan yang tidak tergolongkan groundkaart tidak didaftarkan ke BPN, maka tanah tersebut menjadi tanah negara bebas. Jika seorang mendaftarkan tanah tersebut, BPN tidak bisa menolaknya.

Secara yuridis status tanah dan bangunan yang dihuni oleh warga warjojo dan ex karyawan PT.KAI dalam identifikasi ternyata masih bersertifikat Hak Pakai Kementerian Perhubungan PJKA, hal ini belum dilakukan pemisahan kekayaan negara kepada PT.KAI yang sekarang berbentuk hukum perusahaan persero (PT). dan belum ada pendaftaran perubahan nama pemegang Hak atas Tanah kepada PT.KAI dan status tanah yang dapat dikuasai oleh PT.KAI.

Tanah hak barat (eigendom) adalah tanah yang berasal dari hak barat atas tanah di Indonesia. Tanah tersebut dapat diubah menjadi hak pakai, tetapi hanya sampai batas konversi pada tanggal 24 September 1980. Jika tidak diubah, maka tanah hak eigendom akan kembali menjadi milik negara.

Timbulnya sengketa atas tanah bekas hak eigendom terjadi ketika tanah tersebut ditinggalkan atau ditelantarkan oleh pemiliknya. Banyak orang berusaha untuk mendapatkan atau merebut pengakuan atas tanah bekas hak eigendom, baik yang telah kembali dikuasai oleh negara maupun yang secara de facto digarap melalui keterangan garap kepada lurah dalam rangka pembayaran pajak bumi.

Menurut Azas Domein dalam Hukum Agraria, yang tercantum dalam

AGRARISCHE WET (STABIAD Tahun 1870 Nomor 55) dan AGRARISCHE BESLOIT (STABIAD Tahun 1870 Nomor 18), apabila tidak ada bukti Hak Atas Tanah yang diberikan kepada instansi pemerintah, maka pada prinsipnya, Grondkaart tidak diakui sebagai bentuk kepemilikan yang dapat diakui secara hukum. Oleh karena itu, klaim kepemilikan yang diajukan oleh PT.KAI dengan menggunakan Grondkaart tidak dapat dijadikan dasar yang sah untuk mengurus sertifikat tanah. Hal ini disebabkan Grondkaart tidak termasuk dalam ketentuan yang diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Dalam konteks hukum agraria di Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menjadi pijakan hukum utama yang mengatur mengenai hak atas tanah. Apabila Grondkaart tidak diakui dalam undang-undang tersebut, kemungkinan besar tidak dapat digunakan sebagai dasar hukum yang sah untuk klaim kepemilikan tanah.

Warga memiliki dasar mengapa warga menolak adanya klaim bahwa tanah di wilayah warjoyo merupakan aset dari PT.KAI. tanah yang sudah terlantar dan tidak di pelihara dengan baik maka tanah tersebut adalah tanah milik negara. Lalu tanah tersebut belum pernah didaftarkan di kantor pertanahan Negara dengan batas akhir pada tanggal 24 september 1980.

24 September 1980 adalah tanggal akhir konversi hak eigendom menjadi hak kepemilikan tanah di Indonesia. Sebagai contoh, tanah yang dengan status tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 akan berubah menjadi hak kepemilikan tanah pada

tanggal 24 September 1980³⁵. Jika tanah yang dengan status eigendom tidak dikonversi sebelum tanggal akhir konversi, maka tanah tersebut akan menjadi tanah yang kembali dikuasai oleh negara³⁶.

Untuk melakukan pendaftaran tanah wajib untuk mengikuti langkah-langkah yang telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni :

1. Memperoleh surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan pemilikan tanah.
2. Mengisi formulir pendaftaran tanah yang telah disediakan oleh Kantor Pertanahan Negara.
3. Menyampaikan dokumen-dokumen yang diperlukan ke Kantor Pertanahan Negara.

Adanya kebijakan nasionalisasi maka berimplikasi pada aspek pertanahan yaitu menyangkut status tanah yang menjadi aset kepunyaan milik belanda. Khusus bagi perusahaan kereta Api milik negara Staats Spoorwegen (SS). Yang menguasai tanah dengan Hak Beheer, berdasarkan peraturan pemerintah No. 8 tahun 1953 dimana terjadi perubahan behheer stein menjadi hak penguasaan.

Selain itu dengan peraturan menteri agraria Nomor 9 tahun 1965 tentang konversi hak penguasaan ke hak pakai atau hak pengolaan. Adanya konversi

³⁵ Artikel “Pengertian Egendom Dan Konversinya”, diakses 18 Januari, pada pukul 03.13, [Pengertian Eigendom dan Konversinya - Program Studi Magister Ilmu Hukum Terbaik di Sumut \(uma.ac.id\)](http://uma.ac.id)

³⁶ Artikel “Konsekuensi Jika Hak Atas Tanah Lama Tak Segera Diurus Sertifikatnya”, Diakses 03 Januari, [Konsekuensi Jika Hak Atas Tanah Lama Tak Segera Diurus Sertifikatnya \(hukumonline.com\)](http://hukumonline.com)

menjadi hak pakai jika penggunaan terbatas untuk keperluannya sendiri atau menjadi hak pengelolaan. Bila selain penggunaan untuk keperluan sendiri ada unsur penyerahan penguasaan tanahnya kepada pihak lain. Pendaftaran konversi tersebut harus dilakukan menurut arahan dari Peraturan menteri agraria nomor 9 tahun 1965 yang mengacu pada peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah.

pada saat warga meminta bukti kepemilikan atas tanah di Warjojo kepada PT.KAI, PT.KAI tidak memiliki bukti berupa sertifikat hak milik atas tanah meskipun pihak PT.KAI menunjukkan groundkaat warga tidak menerima gronkart Tanah yang sudah ditelantarkan, lalu dikuasai secara fisik oleh pihak lain lebih dari 20 tahun. Pada pasal 1963 KUHP perdata menyatakan bahwa siapa yang dengan etiket baik menguasai tanah selama 20 tahun lebih memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk menyerahkan alas haknya. Berdasarkan kepres No. 32 tahun 1979 penghuni mempunyai prioritas sebagai pemohon hak baru di atas tanah negara bebas.

Di tahun 2017 mendirikan sebuah perkumpulan untuk memperjuangkan legalitas atas tanah yang sudah di tempati sekitar 50 tahun lebih dengan nama Perkumpulan Warjojo yang di ambil dari singkatan Waringin, Bumiarjo dan Joyoboyo tiga kampung yang terdiri dari 2 RW (RW 05 dan RW 06) yakni Rw 05 terdiri dari 10 RT dan RW 06 terdiri dari 11 Rt dengan jumlah penduduk sekitar 10 ribu jiwa di atas lahan kurang lebih sekitar 14 hektar dan berdiri sekitar 2000 ribu rumah tinggal di dalam nya³⁷.

³⁷ Abdul Halim, Ketua Komisi C DPRD Jatim, Ketua umum Paguyuban Warjojo, 21 Des 2023.

II. Penyelesaian sengketa antara Warjoyo dengan PT.KA

Sengketa tanah telah menjadi konflik berkepanjangan sepanjang sejarah Indonesia, melintasi berbagai periode seperti orde lama, orde baru, era reformasi, hingga saat ini. Masalah sengketa tanah, baik dari segi kualitas maupun kuantitas, tetap menjadi isu yang tak terelakkan dalam kehidupan masyarakat. Fenomena ini merupakan bagian integral dari perkembangan budaya dan peradaban manusia, terutama sejak zaman agraris ketika tanah menjadi aset penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia³⁸.

Menurut Rusmadi Murad menjelaskan bahwa sengketa hak atas tanah dimulai dengan adanya pengaduan dari salah satu pihak (individu atau lembaga) yang mengandung keberatan dan tuntutan terkait hak atas tanah. Hal ini mencakup status tanah, prioritas, dan kepemilikannya, dengan harapan untuk mendapatkan penyelesaian administratif sesuai dengan peraturan yang berlaku³⁹.

Sengketa pertanahan timbul karena perbedaan kepentingan antara individu, di mana konflik tersebut tidak memiliki dampak luas pada masyarakat umum, melainkan berpengaruh secara langsung pada pihak yang terlibat dalam sengketa tersebut. Sengketa tanah mencerminkan keluhan masyarakat terkait status atau hak kepemilikan tanah, yang muncul karena kurangnya kesadaran

³⁸ Hadimulyo, 1997, *Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, ELSAM : Jakarta. h.13.

³⁹ Rusmadi Murad, 1999, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung : Alumni, h,22-23.

masyarakat akan pentingnya legalitas sebagai payung hukum yang memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah⁴⁰.

Secara teoretik Undang-Undang tersebut telah meletakkan dasar bagi penyelesaian sengketa di luar pengadilan dan diperkuat oleh Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 38 ayat (1) dan (2) telah memberikan landasan hukum bagi penyelesaian sengketa dengan menggunakan mekanisme Arbitrase dan ADR. Mekanisme penyelesaian sengketa secara ADR antara lain adalah Mediasi.

Penerapan mediasi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan telah diberikan landasan hukum sejak diterbitkannya Peraturan Presiden No. 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam struktur organisasinya, Badan Pertanahan Nasional membentuk Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan. Deputy ini memiliki tanggung jawab, antara lain, dalam merumuskan kebijakan teknis terkait pengkajian dan penanganan sengketa serta konflik pertanahan. Selain itu, Deputy juga bertanggung jawab dalam menerapkan metode alternatif penyelesaian masalah, sengketa, dan konflik pertanahan, termasuk melalui mediasi dan fasilitasi, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 23 huruf a dan e.

Dasar hukum penerapan mediasi dalam menangani sengketa pertanahan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) terletak pada Keputusan BPN RI No.34 Tahun 2007 mengenai Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan yang kemudian mengalami perubahan melalui Peraturan Kepala

⁴⁰ *Ibid.*

BPN RI No.3 Tahun 2011 terkait Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Saat ini, dasar hukum tersebut telah digantikan oleh Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 mengenai Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Menurut aturan tersebut, pejabat di Direktorat Jenderal yang bertanggung jawab atas perumusan dan pelaksanaan kebijakan dalam penyelesaian sengketa, konflik, dan perkara agraria/pertanahan, serta pengelolaan ruang dan tanah, diangkat sebagai mediator dalam menangani kasus konflik dan sengketa pertanahan.

Arbitrase muncul sebagai sebagai reaksi atas penyelesaian sengketa melalui pengadilan yang berjalan lamban, mahal, dan terkadang tidak dapat dieksekui. Arbitrase dengan sifatnya yang informal, tertutup, biaya terukur, dan efisien diharapkan mampu menyelesaikan sengketa secara lebih memenuhi harapan para pihak ⁴¹.

Penyelesaian sengketa tanah melalui Arbitrase dapat dipilih oleh para pihak dengan memuatnya sebagai klausul dalam suatu perjanjian, atau dituangkan dalam perjanjian khusus setelah sengketa terjadi. Jika demikian dalam strukturnya maka dimungkinkan untuk membentuk arbitrase yang diadakan secara khusus atas persetujuan para pihak. Berdasarkan landasan hukum di dalam Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman No.48 Tahun 2009

⁴¹ Maria S.W. 2001. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta: Penerbit Buku Kompas.

Pasal 38 ayat (1) dan (2) jo UU No.30 Tahun 1999 dimungkinkan cara arbitrase bagi penyelesaian sengketa bidang pertanahan.

Dalam konteks penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan, ketika para pihak yang bersengketa menghendaki penyelesaian secara arbitrase dapat digunakan mekanisme arbitrase berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian yang dibuat secara khusus dengan menunjuk arbiter. Hal penting yang harus diperhatikan adalah :

- a. Penentuan sengketa pertanahan yang dapat diserahkan penyelesaiannya pada arbitrase.
- b. Penentuan tentang arbiter yang dapat memenuhi kualifikasinya yaitu: mampu bersikap independent, memahami peta permasalahan tanah.
- c. Memahami ketentuan baik tertulis maupun tidak tertulis berkenaan dengan masalah tanah.
- d. Memahami prinsip-prinsip hukum berkenaan dengan pertanahan.
- e. Penentuan tentang cara pengangkatan arbiter, tata cara dan syarat pengajuan sengketa serta pemberian keputusannya dan tata cara pelaksanaan keputusan arbitrase.
- f. Penentuan sifat putusan sebagai final and binding.

Dengan perluasan makna terkait objek sengketa dalam arbitrase, terdapat peluang untuk menyelesaikan sengketa pertanahan melalui arbitrase. Hal ini terlihat dalam penanganan sengketa pertanahan oleh BANI, seperti tercatat dalam Putusan BANI Nomor No.190/II/ARB-BANI/2004. Selain itu, dalam sengketa perdata yang terkait dengan isu tanah yang dapat menimbulkan

keresahan sosial akibat penggunaan tanah untuk kepentingan pembangunan, arbitrase ad hoc juga dapat digunakan, terutama dalam konteks penentuan ganti rugi atas tanah.

Berbagai akar permasalahan yang menjadi penyebab munculnya konflik-sengketa pertanahan mengakibatkan penyelesaiannya tidak selalu dapat dilakukan dengan cepat, sambil tetap mempertimbangkan prinsip kepastian hukum dan keadilan. Oleh karena itu, pandangan dan pengalaman dari berbagai pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa pertanahan dapat diakomodir. Tujuannya adalah untuk mencari solusi penyelesaian yang memenuhi kebutuhan para pihak yang terlibat dalam sengketa, sehingga hal ini dapat dianggap sebagai implementasi dari prinsip kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa.

Akses terhadap kepastian hukum dan keadilan, yang umumnya dikenal dengan istilah "*access to justice*," merujuk pada "kesempatan atau kemampuan setiap warga negara, tanpa memandang latar belakangnya seperti ras, agama, keturunan, pendidikan, atau tempat kelahirannya, untuk mendapatkan keadilan melalui lembaga peradilan." Ini mencakup pula akses bagi masyarakat secara umum, terutama kelompok yang kurang mampu, tidak paham hukum, dan tidak berpendidikan, terhadap mekanisme yang adil dan bertanggung jawab untuk mencapai keadilan dalam sistem hukum positif melalui lembaga peradilan.

Di sisi lain, terdapat pandangan terkait keadilan, seperti dua aspek yang tak dapat dipisahkan seperti dua sisi mata uang. Keadilan mencakup prinsip persamaan dan, sebaliknya, juga memuat prinsip perbedaan. Prinsip persamaan

tercermin dalam pernyataan "setiap warga negara memiliki hak yang sama di hadapan hukum." Di sisi lainnya, prinsip perbedaan menetapkan tanggung jawab pemerintah untuk memberikan perlindungan dan perlakuan istimewa kepada warga negara yang secara ekonomi dan sosial berada dalam posisi yang kurang menguntungkan atau lemah.

Dalam konteks ini, penulis bertujuan untuk mengevaluasi sejauh mana hukum Indonesia telah menyediakan akses bagi warga masyarakatnya untuk mendapatkan kepastian hukum dan keadilan dalam menyelesaikan permasalahan hukum terkait tanah. Dengan mempertimbangkan pranata hukum penyelesaian sengketa di luar pengadilan, diharapkan individu atau badan hukum dapat mengamati realisasi kepastian hukum dan keadilan dalam sengketa pertanahan melalui penerapan konsep "mediasi-arbitrase" atau "proses silang (hybrid)".

Mediasi-arbitrase merupakan metode penyelesaian sengketa dengan proses silang atau *hybrid* yang menggabungkan dua metode yaitu mediasi dengan arbitrase menjadi satu proses penyelesaian. Metode ini merupakan bentuk penyelesaian sengketa yang bersifat sukarela dan tidak mengikat, yaitu sampai sengketa dipecahkan dan disetujui pada waktu mana perjanjian menjadi mengikat terhadap semua pihak yang terlibat⁴².

Penggunaan Metode Hybrid di Indonesia masih sangat baru, BANI sebagai salah satu Badan Arbitrase Nasional di Indonesia baru menggunakan aturan dan

⁴² Abdurrasyid, P. 2002. Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa, Suatu Pengantar, Jakarta: Penerbit PT Fikahati Aneska – BANI

prosedurnya pada tahun 2006 walaupun sudah mengembangkannya pada tahun 2003. Mediasi telah diterapkan pada penyelesaian kasus-kasus pertanahan dengan menggunakan pihak ketiga, untuk menyampaikan saran-saran yang dikehendaki oleh para pihak yang tidak mampu disampaikannya sendiri. Dalam mediasi, mediator memberikan penyelesaian yang inovatif melalui bentuk penyelesaian yang tidak dapat dilakukan oleh pengadilan, akan tetapi para pihak yang bersengketa memperoleh manfaat yang saling menguntungkan⁴³.

Manfaat dari penyelesaian sengketa melalui mediasi adalah bahwa proses ini dilakukan oleh individu yang benar-benar dipercayai karena kemampuannya untuk merapatkan kepentingan pihak-pihak yang terlibat dalam konflik. Namun, dalam mediasi, tidak ada kewajiban bagi setiap pihak untuk mematuhi saran yang diberikan oleh mediator. Mediator dalam mediasi tidak memiliki wewenang untuk memaksa pihak-pihak untuk menerima penyelesaian tertentu. Fungsinya lebih pada membimbing para pihak dalam melakukan negosiasi hingga mencapai kesepakatan yang mengikat, yang kemudian dapat diresmikan dalam bentuk perjanjian atau nota kesepakatan.

Penerapan musyawarah untuk perdamaian tersebut dilakukan oleh Komisi A DPRD kota Surabaya menggelar rapat dengar pendapat (Hearing) atas sengketa tanah di Warjoyo Kelurahan Sawunggaling, Kecamatan Wonokromo Surabaya antara warga dengan pihak PT.KAI.

Hearing dilaksanakan secara daring tersebut membahas atas aduan warga Warjoyo kelurahan Sawunggaling Kecamatan Wonokromo.

⁴³ *ibid.*

Disampaikan oleh warga bahwa daerah Warjoyo ini sudah lama mengajukan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) namun tidak pernah di proses karena adanya klaim dari PT.KAI bahwa lahan tersebut adalah milik PT.KAI.

PT.KAI sendiri meyakini bahwa mereka memiliki bukti kepemilikan berbasis Gronkaart dan sempat mengajukan proses sertifikat kepada BPN, namun upaya itu terhenti di protes dan tidak diakui oleh warga sebagai bukti kepemilikan. BPN mengakui bahwa pernah mendapatkan surat dari warga untuk sertifikat 86 bidang namun tidak bisa diproses karena adanya klaim dari PT.KAI bahwa bidang tersebut milik aset PT.KAI.

Komisi A pada awalnya berupaya mendorong ada hubungan hukum antara PT.KAI dengan warga. Seperti dilepas murah atau sistem sewa murah. Namun warga menolak karena warga tidak mengakui bahwa tanah tersebut milik PT.KAI, mereka meyakini bahwa Grondkaart bukan bukti yang SAH. Pada akhirnya upaya musyawarah yang dilakukan oleh Komisi A tidak tercapai⁴⁴. Dengan demikian tidak selamanya mediasi mampu memberi penyelesaian perdamaian terhadap warga dan PT.KAI.

Berbeda dari penyelesaian melalui mediasi-Arb, penyelesaian sengketa melalui arbitrase berarti para pihak menyerahkan sengketa mereka kepada satu orang atau lebih yang imparsial (arbiter) untuk memperoleh suatu putusan penyelesaian sengketa yang final dan mengikat secara hukum yang bisa dimintakan pelaksanaan putusannya kepada Pengadilan jika salah satu pihak

⁴⁴ Fraksi Partai Keadilan Sejahtera DPRD Kota Surabaya, 2021, "Kebijakan Terkait Sengketa Tanah Bumiarjo Sawunggaling", diakses 23 Januari 2024, <https://fraksi.pks-surabaya.or.id/fatkur-rohman-pemkot-mesti-buat-kebijakan-terkait-sengketa-tanah-bumiarjo-sawunggaling/>

ingkar.

Berperkara melalui arbitrase ternyata tidak selalu murah dan cepat, disamping mempunyai banyak kelebihan yang membawa para pihak pada posisi yang menguntungkan dalam beberapa kasus yang pernah terjadi menunjukkan bahwa berperkara melalui arbitrase justru rumit dan berbelit-belit sehingga menghabiskan waktu yang panjang juga biaya yang relatif lebih mahal.

Kekurangan daripada mediasi ini dapat diatasi dengan menggabungkan kedua metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan yaitu mediasi dan arbitrase ke dalam satu proses menjadi Med-Arb. Pada Med-Arb terdapat dua bentuk yaitu mediator berfungsi sebagai arbiter pada proses arbitrase, dan bentuk kedua yaitu bentuk dasar dari Med-Arb yaitu proses mediasi penuh dengan proses arbitrase penuh bila proses mediasi gagal menyelesaikan keseluruhan sengketa.

Mediasi-arbitrase mengambil kelebihan masing-masing yang dimiliki oleh mediasi dan arbitrase dan menggabungkannya kedalam satu proses penyelesaian. Med-Arb di buat untuk membawa keuntungan yang dimiliki mediasi dan arbitrase kedalam satu forum, Med-Arb menggabungkan dua metode penyelesaian sengketa yaitu “mediasi dan arbitrase dalam sebuah proses gabungan”, pertama menggunakan mediasi dan lalu menggunakan arbitrase yang formal untuk memutus persoalan yang tidak terselesaikan pada proses mediasi.

Dengan kata lain jika dalam proses mediasi usahanya terhenti dan tidak

sampai mencapai suatu tahapan yang disepakati dan akhirnya mereka tidak dapat bersepakat lebih jauh lagi, para pihak akan melanjutkan ke proses arbitrase yang dapat menghasilkan suatu keputusan yang final dan mengikat. Pihak ketiga yang sebelumnya bertindak sebagai mediator dapat menjadi arbiter (bila memenuhi kualifikasi) pada proses arbitrase dan dengan segera memberikan keputusan arbitrase.

Jika para pihak setuju untuk melanjutkan penyelesaian sengketa melalui arbitrase maka mediator kemudian akan membuat Nota Kesepakatan yang menyatakan mereka menyerahkan sengketa mereka untuk diselesaikan melalui arbitrase. Dengan catatan dalam nota tersebut tertuang juga hasil yang telah dicapai dalam proses mediasi dan akan dipatuhi oleh para pihak. Berbeda dengan nota kesepakatan pada proses mediasi tradisional yang tidak mengikat, nota kesepakatan yang telah disiapkan oleh mediator dalam proses med-arb secara khusus dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak, sehingga akan mengikat mereka nanti pada proses arbitrase⁴⁵.

Terdapat dua bentuk Med-Arb, bentuk yang pertama mediator juga berfungsi sebagai arbiter pada proses arbitrase, dan bentuk kedua adalah bentuk dasar dari Med-Arb yaitu proses mediasi penuh dengan proses arbitrase penuh bila proses mediasi gagal menyelesaikan keseluruhan sengketa⁴⁶.

Dalam bentuk mediator juga berfungsi sebagai arbiter pada proses arbitrase, mediator dan arbiter adalah orang yang sama, keuntungannya adalah

⁴⁵ Hamka, Z. 2014. Mediasi-Arbitrase dan Arbitrasi-Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Dagang Internasional, Makassar: Fakultas Hukum Universitas Hasanudin

⁴⁶ *ibid.*

agar para pihak dapat menyampaikan temuan-temuan yang mungkin belum disampaikan pada proses mediasi atau informasi-informasi lain yang ingin disampaikan para pihak kepada arbiter untuk membantu pembuktian terhadap masalah yang belum diselesaikan.

Dalam bentuk Med-Arb ini, disarankan untuk membuat nota kesepakatan untuk masalah yang sudah terselesaikan pada tahap mediasi tanpa memberitahukan sebelumnya kepada para pihak tentang bagaimana arbiter akan menyelesaikan sebagian masalah yang tidak terselesaikan tersebut, karena ada kemungkinan salah satu pihak yang kecewa terhadap keputusan dari arbitrase meninggalkan proses Med-Arb tanpa menandatangani nota kesepakatan⁴⁷.

Dalam bentuk Med-Arb, mediator dan arbiter adalah pihak yang berbeda, arbiter dapat dipilih oleh para pihak sesuai dengan spesialisasi atau kemampuannya sesuai dengan sengketa yang sedang mereka hadapi. Secara tradisional, dalam sebuah kontrak pada bagian penyelesaian sengketa, mediasi ditentukan sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang utama dan arbitrase digunakan bila dalam proses mediasi ada satu atau lebih masalah belum terselesaikan.

Hasil akhir dari mediasi (Nota Kesepakatan) dilaksanakan dan ditandatangani oleh para pihak yang merefleksikan bagian-bagian yang telah menjadi keputusan yang berhasil dan dianggap telah selesai. Hanya bagian yang tidak selesai yang dibawa kearbitrase sesuai perjanjian Med-Arb. Dalam

⁴⁷ *Ibid.*

sengketa yang lebih besar, proses Med-Arb dimulai dengan proses mediasi standard dan diikuti dengan arbitrase yang final yang mungkin dipimpin oleh seorang arbiter atau mungkin dipimpin oleh tiga orang panel arbitrase

Penerapan metode Med-Arb terhadap kasus-kasus sengketa pertanahan yang sedang berlangsung sangat dimungkinkan karena telah ada payung hukum sebagai landasannya, yaitu Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman No.48 Tahun 2009 Pasal 38 ayat (1), (2), jo UU Arbitrase dan ADR No.30 Tahun 1999 Pasal 5 (1), (2), Pasal 66 huruf b. Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman Pasal 38 ayat (1), ayat (2) berbunyi “Selain Mahkamah Agung dan badan peradilan di bawahnya serta Mahkamah Konstitusi, terdapat badan-badan lain yang fungsinya berkaitan dengan kekuasaan kehakiman”. Fungsi yang berkaitan dengan kekuasaan kehakiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyelesaian di luar pengadilan.

Undang-undang No.30 Tahun 1999 Pasal 5 ayat (2) berbunyi “Sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui arbitrase adalah sengketa yang menurut peraturan perundang-undangan tidak dapat diadakan perdamaian”.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Pasal 5 Ayat (2) menyebutkan, sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui arbitrase adalah sengketa yang menurut peraturan perundang-undangan tidak dapat diadakan perdamaian. Secara penafsiran *argumentum acontratio*, objek sengketa yang menjadi kewenangan lembaga arbitrase atau arbitrase ad-hoc untuk menyelesaikannya adalah sengketa di bidang perdagangan dan hak yang menurut peraturan perundang-undangan dapat diadakan perdamaian.

Secara teoretik, metode Med-Arb dapat digunakan oleh para pihak yang bersengketa sepanjang didasari kesepakatan diantara para pihak untuk menyelesaikan perselisihannya kepada pihak ketiga yang independen dan dipercaya mampu menyelesaikan perselisihan diantara para pihak, dan para pihak memiliki private autonomy untuk menyatakan kehendaknya untuk menyelesaikan perselisihannya dengan metode Med-Arb.

Adanya kebebasan para pihak untuk menyatakan kehendaknya menurut teori kehendak atau teori hukum kontrak yang berasal dari prinsip private autonomy, menimbulkan kosekuensi pihak yang menyatakan kehendaknya bebas mengungkapkan kemauannya. Kemauan para pihak yang dituangkan dalam nota kesepakatan sebagai sebuah kebebasan berkontrak.

Kebebasan berkontrak, memiliki 2 dimensi yakni seseorang tidak mempunyai kewajiban kontraktual jika kewajiban tersebut tidak didasarkan pada kesepakatan diantara mereka dan bahwa seseorang akan memiliki kewenangan yang didasarkan pada kesepakatan dalam hubungan hukum mereka.

Ada sejumlah pembatasan terhadap kebebasan berkontrak dalam sejumlah sistem hukum akibat pengaruh doktrin negara kesejahteraan , paradigma kebebasan berkontrak bergeser ke arah kepatutan. Pembatasan kebebasan berkontrak dilakukan baik melalui peraturan perundang-undangan maupun putusan pengadilan. Dalam sistem hukum modern saat ini, kebebasan berkontrak tidak hanya dibatasi oleh larangan-larangan yang diciptakan peraturan perundang-undangan (*statutory prohibition*) tetapi juga oleh

extralegal standard yang berkaitan dengan agama moral dan keadilan⁴⁸

Dengan menggunakan prinsip kebebasan berkontrak, penggunaan Med-Arb bukan suatu keniscayaan untuk diterapkan bagi penyelesaian sengketa bidang pertanahan. Keuntungan Mediasi-Arbitrase atau Med-Arb bagi penyelesaian sengketa pertanahan yaitu :

- a. Memberikan putusan yang final
- b. Biaya terukur dan lebih efektif dari arbitrase atau pengadilan
- c. Flexibilitas dalam proses dapat membantu.

Meskipun belum tentu semua tipe sengketa pertanahan akan dapat diselesaikan dengan cara Med-Arb, akan tetapi konsep Med-Arb, dapat memberi sumbangan bagi penyelesaian sengketa tanah yang memuat asas kepastian hukum, asas kemanfaatan, dan asas keadilan bagi para pihak dalam sengketa.

Pada tahun 2022 Menteri Pertanahan Republik Indonesia meninjau wilayah sengketa yang masih belum ditemukan titik tengahnya. Setelah meninjau Menteri Pertanahan Republik Indonesia memberikan 3 solusi yakni :

1. Warga Warjoyo mendapatkan sertifikat dengan berembuk bersama PT.KAI
2. Warga Warjoyo bisa melakukan perjanjian sewa menyewa dengan PT.KAI atas persetujuan Warga dan PT.KAI
3. Warga Warjoyo bisa di relokasikan dan PT.KAI menyiapkan lahan bagi warga yang mau di relokasi di tempat yang baru dengan legalitas tanah

⁴⁸ Khairandy, Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak, Penerbit Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana,

yang sudah menjadi hak milik⁴⁹.

Warga menyetujui solusi pada point pertama (1) yakni warga memiliki sertifikat hak milik dengan berembuk bersama PT.KAI. Pada point kedua (2) dan ketiga (3) warga tidak menyetujui.

Grondkaart terdiri dari satu set dokumen tanah yang mencakup informasi mengenai asal muasal tanah dan batas-batasnya. Dalam konteks hukum Indonesia, pemahaman dan status grondkaart menjadi sangat signifikan untuk menetapkan kepemilikan dan penguasaan tanah. Grondkaart memiliki keabsahan hukum formal sebagai dokumen yang diterbitkan oleh pejabat Kadaster (BPN pada masa kolonial) dan berperan sebagai bukti sah kepemilikan tanah.

Namun, dalam konteks hukum, untuk diakui sebagai pemegang hak atas tanah, grondkaart perlu didaftarkan di kantor pertanahan. Oleh karena itu, meskipun memiliki grondkaart, seseorang atau badan hukum belum dapat dianggap sebagai pemegang hak atas tanah jika belum mendaftarkannya di kantor pertanahan. Proses pendaftaran tanah ini penting untuk melegitimasi kepemilikan tanah secara resmi.

Dalam undang-undang pokok agraria nomor 5 tahun 1960 diberikan batas waktu 20 tahun untuk mendaftarkan lahan-lahan yang berasal dari hak barat (*eigendom*, *erpacht*, dan *opstal*). Dalam kajian yang di kaji oleh Kurnia Warman yang membahas mengenai Groundkaart PT.KAI Tidak Terdaftar di

⁴⁹ Abdul Halim, 2023, Ketua 1 Perkumpulan Warjoyo, pada 21 Desember, diakses pada jam 20.27.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) bahwa lahan-lahan yang tidak tergolongkan groundkaart tidak didaftarkan ke BPN, maka tanah tersebut menjadi tanah negara bebas. Jika seorang mendaftarkan tanah tersebut, BPN tidak bisa menolaknya.

Secara yuridis status tanah dan bangunan yang dihuni oleh warga warjojo dan ex karyawan PT.KAI dalam identifikasi ternyata masih bersertifikat Hak Pakai Kementerian Perhubungan PJKA, hal ini belum dilakukan pemisahan kekayaan negara kepada PT.KAI yang sekarang berbentuk hukum perusahaan persero (PT). dan belum ada pendaftaran perubahan nama pemegang Hak atas Tanah kepada PT.KAI dan status tanah yang dapat dikuasai oleh PT.KA.

Tanah hak barat (eigendom) adalah tanah yang berasal dari hak barat atas tanah di Indonesia. Tanah tersebut dapat diubah menjadi hak pakai, tetapi hanya sampai batas konversi pada tanggal 24 September 19680. Jika tidak diubah, maka tanah hak eigendom akan kembali menjadi milik negara. Timbulnya sengketa atas tanah bekas hak eigendom terjadi ketika tanah tersebut ditinggalkan atau ditelantarkan oleh pemiliknya. Banyak orang berusaha untuk mendapatkan atau merebut pengakuan atas tanah bekas hak eigendom, baik yang telah kembali dikuasai oleh negara maupun yang secara de facto digarap melalui keterangan garap kepada lurah dalam rangka pembayaran pajak bumi⁵⁰.

⁵⁰ Kurnia Warman, 2018, "Groundkaart PT.KAI tidak Terdaftar di Badan Pertanahan Nasional Sehingga Menjadi Lahan Negara Bebas", Bandar Lampung, diakses dari <https://www.lampunglive.com/2018/08/28/dr-kurnia-warman-sh-m-hum-groundkaart-pt-kai-tidak-terdaftar-di-bpn-sehingga-menjadi-lahan-negara-bebas/>

Menurut Azas Domein dalam Hukum Agraria, yang tercantum dalam *AGRARISCHE WET (STABIAD Tahun 1870 Nomor 55)* dan *AGRARISCHE BESLOIT (STABIAD Tahun 1870 Nomor 18)*, apabila tidak ada bukti Hak Atas Tanah yang diberikan kepada instansi pemerintah, maka pada prinsipnya, Grondkaart tidak diakui sebagai bentuk kepemilikan yang dapat diakui secara hukum. Oleh karena itu, klaim kepemilikan yang diajukan oleh PT.KAI dengan menggunakan Grondkaart tidak dapat dijadikan dasar yang sah untuk mengurus sertifikat tanah. Hal ini disebabkan Grondkaart tidak termasuk dalam ketentuan yang diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Dalam konteks hukum agraria di Indonesia, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menjadi pijakan hukum utama yang mengatur mengenai hak atas tanah. Apabila Grondkaart tidak diakui dalam undang-undang tersebut, kemungkinan besar tidak dapat digunakan sebagai dasar hukum yang sah untuk klaim kepemilikan tanah.

Berdasarkan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 pada Pasal 33 Ayat 3 yang menyatakan bahwa bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat. Kemudian dapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) bahwa “Bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara, serta pasal 6 dari UUPA yang menyatakan “ semua hak atas tanah mempunyai Fungsi social. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20

Tahun 2021 menyebutkan Tanah Telantar adalah tanah hak, tanah Hak Pengelolaan, dan tanah yang diperoleh berdasarkan Dasar Penguasaan Atas Tanah, yang sengaja tidak diusahakan, tidak dipergunakan, tidak dimanfaatkan, atau tidak dipelihara.

Apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifatnya; apabila tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan tujuan pemberian haknya; Tanah tersebut tidak dipelihara dengan baik; dan Khusus untuk tanah Hak Pengelolaan, apabila kewenangan hak menguasai dari Negara atas tanah tersebut tidak dilaksanakan oleh pemegang hak pengelolaan sesuai tujuan pemberian pelimpahan kewenangan tersebut.

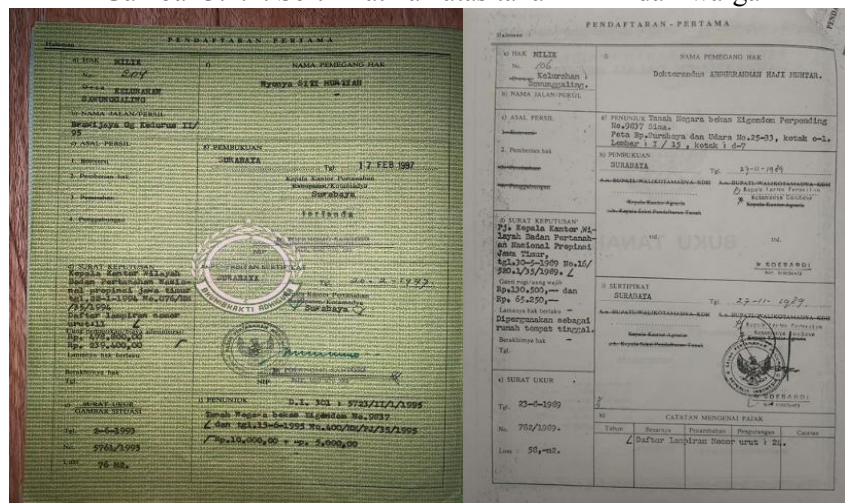
Secara *de facto* warga telah menempati, merawat dan menguasai lahan area Waringin, Bumiarjo dan Joyoboyo Kelurahan Sawunggaling, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya +- 50 – 60 Tahun, terlampir bukti-bukti yang kami miliki selama ini seperti Surat Pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan, Surat Keterangan Kepala Agraria Jawa Timur tahun 1973.

Gambar Tanah Bekas EIG VERF 1306 Di JL Waringin Tahun 1973, Akta Jual Beli/Ganti Rugi No.06/TN/D.III/I/74 TTD Camat Wonokromo 1974, Surat Pernyataan Hak Milik Bangunan Rumah Serta Hak Menempati Sebidang Tanah tertulis diatas kerja segel materai Rp 2000,- dan ditanda tangani oleh RT, RW, Lurah Sawunggaling juga Darmo dan Camat Wonokromo, Rapot sekolah anak kami regenerasi sampai tahun 2020, sebagian dari warga kami sudah ada yang memiliki Sertifikat salah satu contoh SHM No. 106 tahun 1989 a/n Tn

Abdurrahman alamat Brawijaya Kedurus I/69A Surabaya, dan masih banyak SHM yang lainnya (Terlampir beberapa No SHM).

Berdasarkan SHM yang sudah dimiliki oleh sebagian warga Waringin, Bumiarjo dan Joyoboyo, yang resmi dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Surabaya. Salah satu contoh SHM No. 106 tahun 1989, merujuk pada kolom huruf d) SURAT KEPUTUSAN” Pj. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur, tgl.30-05-1989 N0.16/520.1/35/1989. Ganti rugi/uang wajib Rp.130.500,- dan Rp. 65.250,-. Lama Hak Berlaku Dipergunakan sebagai rumah tempat tinggal.

Gambar 3.2.1. Sertifikat hak atas tanah milik dari warga



Sumber : Buku Kronologi warjojo

Fakta pendukung lainnya, beberapa rumah di area Waringin, Bumiarjo dan Joyoboyo Kelurahan Sawunggaling, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya sudah beralih fungsi dan beralih tangan kepemilikannya seperti rumah loji di jalan Raya Joyoboyo mulai dari alfamidi pojok depan Pom Bensin sepanjang jalan joyoboyo, menurut informasi yang kami terima rumah tersebut

sudah ada yang beralih fungsi dan bersertifikat hak milik dipergunakan sebagai tempat tinggal dan tempat usaha.

Dari dasar tersebut kami warga waringin, bumiarjo dan joyoboyo meminta kepastian hukum terkait status tanah yang selama ini kami rawat, tempati dan kuasai selama +50 tahun. Kami meminta hak yang sama sebagai warga negara Indonesia⁵¹.

⁵¹ Hermansyah, 2012, Kronologi Sengketa Warjojo, Surabaya