

SKRIPSI PEMBARUAN CINDY 24 januari 2024 bimsillah

by pkpa.fhuwks@yopmail.com 1

Submission date: 23-Jan-2024 09:10PM (UTC-0800)

Submission ID: 2277251997

File name: SKRIPSI_PEMBARUAN_CINDY_24_januari_2024_bimsillah.docx (1.07M)

Word count: 13965

Character count: 88846

**KEBIJAKAN REFORMA AGRARIA DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI
WARINGIN, BUMIARJO DAN JOYOBOYO
KOTA SURABAYA**

SKRIPSI



OLEH :

CINDY MONI CA FATAH
20300048

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
2024**

**KEBIJAKAN REFORMA AGRARIA DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI
WARINGIN, BUMIKARJO DAN JOYOBOYO
KOTA SURABAYA**

SKRIPSI



OLEH :

CINDY MONICA FATAH
20300048

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
2024**

**KEBIJAKAN REFORMA AGRARIA DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI WARINGIN,
BUMIARJO DAN JOYOBOYO
KOTA SURABAYA**

SKRIPSI

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA
MEMPEROLEH GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM
STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA



OLEH :
CINDY MONICA FATAH
20300048

SURABAYA, 22 JANUARI 2024
MENGESAHKAN

DEKAN

PEMBIMBING

Dr. UMI ENGGARSASI, S.H., M.HUM

NOOR TRI HASTUTI, S.H., M.HUM

**KEBIJAKAN REFORMA AGRARIA DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI WARINGIN,
BUMIARJO DAN JOYOBOYO
KOTA SURABAYA**

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN

OLEH :
CINDY MONICA FATAH
20300048

TELAH DIPERTAHANKAN
DIDEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWA PENGUJI

1.	(KETUA)	1.
2.	(ANGGOTA)	2.
3.	⁶ (ANGGOTA)	3.

KATA PENGANTAR

Puji syukur dipanjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena rahmat dan karuniaNya, sehingga penulis bisa menyelesaikan penulisan skripsi sebagai persyaratan kelulusan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, dengan skripsi yang berjudul “KEBIJAKAN REFORMA AGRARIA DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI WARINGIN, BUMIARJO DAN JOYOBOYO”.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis banyak mengalami hambatan, namun berkat doa, dorongan, bimbingan, dukungan, motivasi dan semangat dari berbagai pihak akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik sehingga pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Prof. Dr. H. Widodo Ario Kentjono, dr. Sp. T.H.T.K.L.Subsp.Onk (K), FICS. yang telah memberi kesempatan penulis untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum. yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama penulis mengikuti perkuliahan.
3. Seluruh Dosen dan Staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah membantu penulis dalam perkuliahan, serta staf tata usaha Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
4. Ibu Dr. R. Besse Kartoningrat, S.H., M.H., selaku Dosen Wali yang telah memberikan dukungan pengarahan selama masa perkuliahan.
5. Ibu Dr. Fries Melia Salviana, S.H., M.H. selaku Kepala Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
6. Ibu Desy Nurkristia Tejawati, S.H., M.Kn., Ibu Shanti Wulandari, S.H., M.Kn., Bapak Dr. Agam Sulaksono, S.H., MH. selaku Dosen Pembimbing sidang proposal.
7. Ibu Noor Tri Hastuti, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang penuh dengan kesabaran telah meluangkan waktu dan memberi pengarahan selama pengerjaan skripsi.
8. Kedua orang tua yang tercinta, Bapak Abdul Fatah dan Ibu Maria ulfa, serta keluarga dan saudara yakni om Halim, mbak ila yang senantiasa memberi dukungan moral, materill, semangat, nasehat serta doa demi kelancaran penulis dalam mengerjakan skripsi
9. Sahabat-Sahabat penulis yang selama berada di bangku perkuliahan yang menghibur dan memberikan semangat dalam proses pengerjaan skripsi penulis.

10. Dan semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam pengerjaan skripsi ini baik lewat pikiran maupun dukungan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata kesempurnaan dengan segala kekurangannya. Maka dari itu penulis mengharapkan adanya kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca. Penulis ucapkan terima kasih dan semoga kebaikan kalian semua akan terbalaskan oleh Allah SWT.

Surabaya, 21 Januari 2024
Penulis

Cindy Monica Fatah

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Cindy Monica Fatah
NPM : 20300048
Alamat: DKA TEGAL 51
Email : cindymf75@gmail.com

Menyatakan bahwa penelitian saya yang berjudul “**KEBIJAKAN REFORMA AGRARIA DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI WARINGIN, BUMIARJO DAN JOYOBOYO**” adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagiarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan Universitas.

Surabaya, 22 Januari 2024

Yang menyatakan

(Cindy Monica Fatah)

NPM : 20300048

ABSTRAK

2 Tanah merupakan hal sangat fundamental yang harus dimiliki oleh semua lapisan masyarakat di Indonesia, karena tanah sebagai sumber daya alam utama yang berfungsi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Tanah memiliki hubungan yang abadi dengan manusia, fungsinya yang begitu vital dalam menunjang kehidupan manusia. Namun di dalam pelaksanaannya terdapat berbagai persoalan yang terjadi di tengah masyarakat yang disebabkan oleh perbedaan kepentingan antar pemilik hak atas tanah, persoalan tersebut juga disebabkan oleh minimnya regulasi yang dibuat oleh pemerintah guna meminimalisir terjadinya perselisihan di dalam masyarakat. 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 manusia. Kebijakan reforma agraria merupakan serangkaian langkah dan kebijakan pemerintah yang bertujuan untuk mengubah struktur kepemilikan tanah dan mendistribusikan tanah secara merata di antara masyarakat. Peraturan-peraturan 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. Metode ini menggunakan metode yuridis normatif yang didukung oleh wawancara kepada pihak yang terkait, seperti tokoh masyarakat. Kesimpulannya warga yang telah menempati dan memelihara lahan tersebut selama 50-60 tahun lebih memperjuangkan hak atas legalitas lahan tersebut sesuai dengan aturan yang berlaku. Penyelesaian sengketa dengan besar harapan dapat diselesaikan melalui media yang melibatkan pihak terkait.

Kata Kunci :Sengketa, Reforma Agraria, Penyelesaian Sengketa.

ABSTRACT

Land is a highly fundamental aspect that should be owned by all layers of society in Indonesia, as it serves as the primary natural resource to fulfill the needs of the community. Land has an everlasting connection with humans, playing a vital role in supporting human life. However, in its implementation, various issues arise within the community due to differences in interests among landowners. These problems are also caused by the lack of regulations created by the government to minimize disputes within society. Land disputes have been a longstanding conflict throughout Indonesia's history, spanning various periods such as the old order, new order, the era of reform, up to the present. Land dispute issues, both in terms of quality and quantity, remain an inevitable issue in community life. This phenomenon is an integral part of the development of culture and human civilization, especially since the agrarian era when land became a crucial asset as a production factor to meet human needs. Reforma agraria policies constitute a series of government steps aimed at changing the land ownership structure and distributing land evenly among the community. The current land law in Indonesia is still based on the Basic Agrarian Law Number 5 of 1960, known as UUPA, which serves as the main guideline for the continuity of these techniques. The importance of social justice not only encompasses equality but also provides basic needs and public administration efforts to protect and ensure that every Indonesian citizen realizes their fundamental rights. This method employs a normative juridical approach supported by interviews with relevant parties, such as community leaders. In conclusion, residents who have occupied and maintained the land for 50-60 years are advocating for legal rights to the land in accordance with applicable rules. The resolution of disputes is hoped to be achieved through a process involving all relevant parties.

Keyword : Dispute, Agrarian Reform, Dispute Resolution

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	vii
ABSTRAK	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	13
1.1 Latar Belakang.....	13
1.2 Rumusan Masalah	21
1.3 Tujuan Penelitian	21
1.4 Metode Penelitian.....	22
1.5 Kerangka Konseptual	22
1.5.1 Kebijakan Reforma Agraria	22
1.5.2 Agraria	24
1.5.3 Reforma Agraria.....	27
1.5.4 Penyelesaian Sengketa	30

1.5.5	Tanah	32
1.5.6	Badan Pertanahan Internasional	33
1.6	METODE PENELITIAN	34
1.6.1	Jenis dan metode pendekatan	34
1.7	Badan Hukum	34
1.7.1	Metode Pengumpulan bahan hukum	35
1.8	Analisa Bahan Hukum	35
1.9	Pertanggung Jawaban Sistematika Penulis	35
BAB II LEGALITAS WARJOYO (WARINGIN, BUMIARJO DAN JOYOBOYO) KOTA SURABAYA SECARA HISTORIS		
2.1	Deskripsi Sejarah singkat Warjoyo	37
2.2	Legalitas Kampung Warjoyo melalui konsep <i>De facto</i> dan <i>De jure</i>	40
BAB III BAGAIMANA PENYELESAIAN SENGKETA TANAH ANTARA WARGA WARJOYO (WARINGIN, BUMIARJO DAN JOYOBOYO) KOTA SURABAYA DENGAN PT. KERETA API INDONESIA		
3.1	Kronologi Konflik Tanah antara Warga Warjoyo dengan PT. Kereta Api Indonesia Daop 8 Kota Surabaya	51
3.2	Penyelesaian sengketa pertanahan antara Warga dengan PT.KAI	59
BAB IV PENUTUP		
4.1	Kesimpulan	77

4.2	Saran	78
	DAFTAR PUSTAKA	79
	LAMPIRAN	82

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 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.

Dalam 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 dalamnya)³.

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

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.

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

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

² UUPA sejatinya merupakan Undang-Undang yang isinya adalah ketentuaketentuan 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.

Peraturan peraturan-undangan sebagai *lex generalis* hukum pertanahan di Indonesia yang saat ini masih berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 selanjutnya di sebut UUPA yang menjadi pedoman utama kelanjutan

² ⁵ Gunawa Wiradi, 2009, *Seluk beluk masalah agraria reforma agrarian dan penelitian agrarian*, h.3.

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 PerkeretaA pian 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 Indiche Staatsspoorwagen*)
2. SCS (*Semarang Cirebon Stoomtram Maatschappij*)
3. SDS (*Seradjoedal Atoomtram, Maatschappij*)
4. OJS (*Oast 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 ¹⁷ mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut sesuai dengan ¹⁷ 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.

1.2 Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana legalitas 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?

1.3 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)

1.4 Manfaat Penelitian

1. Secara akademis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pembelajaran dan manfaat yang dimana sebelumnya tidak mengetahui tentang persengketaan tanah.

2. 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.

1.5 Kerangka Konseptual

Sehubungan dengan pembahasan kerangka konseptual, penyusun menulis teori-teori yang dimaksudkan sebagai dasar materi untuk penulisan skripsi ini, antara lain sebagai berikut :

1.5.1 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

1.5.2 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

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

Indonesia dalam rangka masyarakat yang adil dan 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 1,2,3, 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 ruang 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, 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

⁸ Umar said sugiharto, 2009, pengantar hukum Indonesia, malang, publikasi online

Kesatuan Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan bumi, air dan udara milik bangsa Indonesia dan ciptaan kekayaan nasional⁹.

1.5.3 ² 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.

² 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 ² reforma agraria, yang berarti penataan kembali atau 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

⁹ ² E. 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.

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 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

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.

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 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.

¹³ Noer Fauzi, 1 Mei 2003, catatan ringkas, disampaikan dalam acara "Temu-Tani Se-Jawa", di YTKI, Jakarta, h.6.

¹⁴ *ibid*, h.7.

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](https://www.cnnindonesia.comdemo-tani-reforma-agraria-bukan-sekadar-sertifikasi-tanah-Komite-Nasional-Pembaruan-Agraria(KNPA)-CNN-Indonesia) | 13:57 WIB

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:

- a. Mengurangi ketidaksetaraan dalam penguasaan dan kepemilikan tanah untuk mencapai keadilan¹⁶
- 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.

1.5.4 Penyelesaian Sengketa

Sengketa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah perselisihan atau konflik, konflik berarti ada konflik antara orang atau kelompok untuk terhadap

¹⁶ Muhammad Ikl²an selaku Direktur Jenderal Penataan Agraria, 29 Maret 2018 menyampaikan dalam <https://www.atrbpn.go.id/Berita/Siaran-Pers/pejuang-dan-tantangan-reform-agraria-75213>

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

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 Para pihak memberikan dua opsi kepada pengambil keputusan di depan¹³. 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

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

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

diselesaikan dengan ⁹ negosiasi/konsultasi atau melalui pihak ketiga serta menghindari penyelesaian sengketa melalui pengadilan.

2. Negoisasi

Negoisasi adalah komunikasi dua arah yang dirancang untuk 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 lainnya dan diberikan kepada para pihak. Jika para pihak setuju, Resolusi yang disampaikan oleh mediator menjadi resolusi²².

1.5.5 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

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

tetap merupakan unsur modal sebagai aset sosial dan aktivitas tetap, baik yang membentuk satu kesatuan, diatas memiliki manusia se perti penghuninya dan kandungan sumber daya alamnya didalam²⁴.

1.5.6 **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 susun dan hak tanggungan yang disalin dari buku tanah.

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

1.6 METODE PENELITIAN

1.6.1 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.

1.7 Badan 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 perubahan peraturan presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

2. Bahan Hukum Sekunder

Berupa buku-buku literatur, dokumen dan jurnal hukum .

1.7.1 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.

1.8 Analisa Bahan Hukum

Adapun analisa yang digunakan penulis yaitu analisa deduktif, analisa 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.

1.9 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 di warjoyo (waringin, bumiarjo dan joyoboyo) kota Surabaya secara historis.

⁶ 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.

⁶ Bab IV merupakan penutup yang memuat kesimpulan dan saran dari skripsi

BAB II

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

2.1 Sejarah singkat 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” – ucap seorang warga warjoyo.

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 Hindia Belanda bernama Oost java stroomtram maatschappij (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 lagi²⁵. 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 Timur menempati lahan yang masih kosong ditengah pemukiman yang sudah padat. yang pada intinya lahan tersebut ditempati oleh masyarakat Surabaya yang sangat

²⁵ wawancara Sujarwo, Ketua 2/ketua pelaksana Perkumpulan Warjoyo, 21 Des 2023.

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 Waringin, 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.

2.2 Legalitas Kampung Warjoyo melalui konsep *De facto* dan *De jure*

¹¹ 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 tanah²⁶.

¹¹ Legalitas juga sebagai kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku, baik yang dibuat pemerintah maupun secara universal. tujuan dari legalitas sendiri yakni :²⁷

- ¹¹ 1. Melindungi hak asasi individu dari penindasan dan menjamin pemerintah tidak menyalahgunakan kekuasaan.
2. Menegakkan keadilan jadi mengedepankan sistem hukum yang adil bagi semua orang tanpa diskriminasi.

²⁶ "legalitas", (<https://kbbi.web.id/legalitas>, Diakses 06 Januari 2024, 21.47WIB)

²⁷

3. ¹¹ 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.

Legalitas kampung warjojo Secara *De Jure* ialah Negara mengakui bahwa adanya pemukiman yang ada di kelurahan sawunggaling, kecamatan wonokromo

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

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 (pbb atas nama siapa tahub brpa).

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

The image shows two copies of Indonesian land certificates (SHM) from the National Land Agency (BPN) for Warjoyo. The left document is a 'PENDAFTARAN - PERTAMA' (First Registration) for a plot of land in Warjoyo, Surabaya, with a date of 17 FEB 1989. The right document is a 'PENDAFTARAN - PERTAMA' (First Registration) for a plot of land in Warjoyo, Surabaya, with a date of 23 FEB 1989. Both documents include details of the landowner, the land's location, and the issuing authority.

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 di jalan 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 pemilikannya (chandra 2008).

¹ 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 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

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

1 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 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

³⁰ Cari buku ismail 2011

- 1 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.

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

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 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

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.kemtan.go.id/) (kemenkeu.go.id)

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 Warjoyo, 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 Warjoyo tersebut tinggal karena lahan bekas jalur kereta api masih kosong dan tidak terurus, saat itulah warga yang datang dari penjurus Jawa Timur memanfaatkan lahan tersebut untuk digunakan sebagai tempat tinggal.

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

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) di rumah tersebut, sekitar pada tahun 1990 sebagian besar rumah sudah mulai membayar Pajak Bumi Bangunan (PBB) 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 dengan ¹⁷ 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 bebas³³:

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.

Dalam Indonesia, pasal 33 ayat UUD 1945 menyatakan bahwa tanah merupakan kekayaan alam dan harus dipergunakan sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat³⁴. Negara memiliki kewenangan untuk mewujudkan kesejahteraan dan keadilan bagi seluruh rakyat dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah³⁵.

Namun, 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 bebas³⁶.

³⁴ Andi Bustamin Daeng Kunu, 1 Januari-April 201, Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah, *fiat justitia* jurnal ilmu hukum Vol 6.

³⁵ *ibid.*

³⁶ 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.

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

3.1 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 penjuru 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 PJKA 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 macem-macam yang pada intinya ukuran rumah tersebut terbilang kecil dan sangat tidak teratur.

Berjalannya waktu wilayah tersebut dirawat, dijaga, dikuasai dan dipelihara oleh warga setempat sehingga terbentuk menjadi pemukiman yang bernama warjoyo, Pernyataan dari data/sebuah buku kronologi dan perjuangan yang di tulis oleh salah satu warga warjoyo yakni Hermansyah selaku pejuang hak atas tanah yang dihuni selama 50 tahun lebih menyatakan bahwa “ kami perkumpulan warjoyo beserta seluruh warga bersatu padu untuk tetap menjaga, merawat dan menguasai tanah kelahiran kami sampai detik ini. Bahkan tiada 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 ¹⁵ 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 ¹⁵ 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 komplek 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 di dampingi 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.

sekitar 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. saat warga mengetahui informasi tersebut warga warjoyo berbondong-bondong mendatangi BPN Kantah 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.

Menurut informasi, dasar PT.KAI mengklaim bahwa wilayah warjoyo 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 ¹⁰1960 diberikan batas waktu 20 tahun untuk mendaftarkan lahan-lahan yang berasal dari hak barat (eigendom, erpacht, dan opstal). Dalam kajian yang di kaji oleh ¹⁰Dr. 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 ¹⁰menjadi 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).¹² 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.⁷

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.-⁷

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 1980³⁷. Jika tanah yang dengan status eigendom tidak dikonversi sebelum tanggal akhir konversi, maka tanah tersebut akan menjadi tanah yang kembali dikuasai oleh negara³⁸.

Untuk melakukan pendaftaran tanah wajib untuk mengikuti langkah-langkah

³⁷ artikel pengertian egendom dan konversinya, diakses 18 Januari, pada pukul 03.13, [Pengertian Eigendom dan Konversinya - Program Studi Magister Ilmu Hukum Terbaik di Sumut \(uma.ac.id\)](#) [7](#)

³⁸ artikel konsekuensi jika hak atas tanah lama tak segera diurus sertifikatnya, diakses 03 Januari, [Konsekuensi Jika Hak Atas Tanah Lama Tak Segera Diurus Sertifikatnya \(hukumonline.com\)](#)

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 kepemilikan 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 pengelolaan. Adanya konversi 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 gronkkaat warga tidak menerima gronkart

Tanah yang suda 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 diatas 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 Warjoyo 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 kebih sekitar 14 hektar dan berdiri sekitar 2000 ribu rumah tinggal di dalam nya³⁹.

3.2 Penyelesaian sengketa antara Warjoyo dengan PT.KA

Sengketa tanah telah menjadi konflik berkepanjangan sepanjang sejarah Indonesia, melintasi berbagai periode seperti ² 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,

³⁹ Abdul Halim, Ketua Komisi C DPRD Jatim, Ketua umum Paguyuban Warjoyo, 21 Des 2023.

terutama sejak zaman agraris ketika tanah menjadi aset penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia⁴⁰.

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 berlaku⁴¹.

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 masyarakat akan pentingnya legalitas sebagai payung hukum yang memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah⁴².

Permasalahan sengketa pertanahan yang terjadi Warjoyo perlu hadirnya pemerintah untuk andil dalam menangani kasus sengketa yang ada di wilayah Warjoyo. Penyelesaian kasus pertanahan ini dilakukan Diluar Pengadilan Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020. Pemerintah memilik wewenang dalam penanganan penyelesaian sengketa.

⁴⁰ Hadimulyo, 1997, "Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan" ELSAM : Jakarta. h.13.

⁴¹ Rusmadi Murad, 1999, "Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah" Bandung : Alumni, h,22-23.

⁴² *Ibid.*

Penyelesaian sengketa pertanahan telah di atur dalam peraturan Perundang-undangan mengenai mekanisme dan peran pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional untuk menyelesaikan sengketa pertanahan. Dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020, yang disebut dengan kasus pertanahan adalah Sengketa, Konflik, Atau perkara Pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan

Sebagai Badan tunggal yang mengurus mengenai masalah pertanahan di Indonesia. Badan pertanahan Nasional juga memiliki fungsi sebagaimana dalam pasal 3 huruf (n) perpres nomor 85 Tahun 2009 perubahan atas Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional bahwa Badan Pertanahan Nasional memiliki fungsi pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara, dan konflik di bidang Pertanahan.

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2001 tentang penanganan Penyelesaian kasus pertanahan pasal 2 ayat (1) huruf e menyelesaikan Sengketa konflik, atau perkara, agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2001 Tentang Penanganan Penyelesaian Kasus Pertanahan merupakan landasan penyelesaian sengketa pertanahan.

Penyelesaian Sengketa dan Konflik dilakukan berdasarkan inisiatif dari

kementerian dan pengaduan masyarakat. Dalam melaksanakan Penyelesaian Sengketa dan Konflik berdasarkan inisiatif dari kementerian⁴³. Dalam melaksanakan Penyelesaian Sengketa atau Konflik berdasarkan Pengaduan masyarakat, warga Warjoyo wajib melakukan pengaduan terhadap Badan Pertanahan Nasional. Kementerian sehingga menerima Pengaduan terkait Sengketa dan Konflik dari masyarakat. Pengaduan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis, melalui loket pengaduan, kotak surat atau website Kementerian. disampaikan kepada kantor wilayah BPN dan/atau Kementerian, berkas pengaduan di teruskan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pengaduan paling sedikit memuat identitas pengadu dan uraian singkat kasus. Pengaduan harus dilampiri dengan fotocopy identitas pengadu, fotocopy identitas Penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan, serta dua pendukung atau bukti-bukti yang terkait dengan pengaduan⁴⁴. Pengaduan yang telah memenuhi syarat yang diterima langsung melalui loket pengaduan kepada pihak pengadu diberikan Surat Tanda Penerimaan Pengaduan Dalam hal berkas pengaduan tidak memenuhi syarat, maka petugas mengembalikan berkas pengaduan kepada pihak pengadu dengan memberitahu kan kekuranglengkapan berkas Pengadu secara Tertulis.

Setelah Pengaduan diterima, petugas yang bertanggung jawab menangani pengaduan melakukan pemeriksaan berkas pengaduan. Dalam hal berkas pengadu

⁴³ Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan.

⁴⁴ Pasal 6 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan.

3 memenuhi syarat, petugas menyampaikan berkas pengaduan kepada pejabat yang bertanggung jawab menangani sengketa, konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan, yang selanjutnya pejabat mengadministrasikan pengaduan ke dalam register penerimaan pengaduan.

Setiap perkembangan penyelesaian sengketa, Konflik dan Perkara dicatat dalam Register Penyelesaian Sengketa, Konflik dan Perkara dengan melampirkan bukti perkembangan dimaksud dan/atau dilakukan pengadministrasian data melalui sistem informasi Sengketa, Konflik dan Perkara. Perkembangan Penyelesaian Sengketa, Konflik dan Perkara dilaporkan Kepada Kepala Kantor Wilayah BPN setiap 4(empat) bulan sekali dan ditembuskan kepada Menteri.

Sistem Informasi terintegrasi antara Kementerian, Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan. Sistem informasi tersebut, merupakan sub sistem dari Pusat Data dan Informasi Kemertian. Pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan, Kemudian Melakukan:

- a. Validasi terhadap data yang kebenarannya dinyatakan oleh pejabat atau lembaga yang menertibkan atau pencocokan dengan dokumen asli
- b. Permintaan keterangan saksi yang dituangkan dalam Berita Acara , dalam hal data yang diperoleh berasal dari keterangan saksi.

Setelah pelaksanaan kegiatan pengumpulan data, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan perkara pada Kantor Pertanahan melakukan analisis. Untuk mengetahui pengaduan tersebut merupakan Kewenangan Kementerian atau bukan Kewenangan Kementerian. Adapun Sengketa atau Konflik yang menjadi Kewenangan Kementerian, Meliputi :

- a. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas.
- b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat.
- c. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah.
- d. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar.
- e. Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan.
- f. Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan dan pendaftaran tanah.
- g. Kesalahan prosedur dalam proses penertiban sertifikat pengganti
- h. Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan.
- i. Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin.
- j. Penyalahgunaan pemanfaatan ruang atau Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

3 Setelah menerima laporan Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan hasil pengumpulan data Dan analisis kepada⁴⁵ :

- a. Kepala Kantor Wilayah BPN, dalam hal keputusan pemberian hak, Konversi/ Penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah yang menjadi objek Sengketa dan Konflik diterbitkan oleh Kepala Kantor pertanahan.
- b. Menteri, dalam hal :
 1. Keputusan Pemberian hak, Konversi/penegasan/pengakuan, Pembatalan

⁴⁵ Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2021 tentang penanganan Penyelesaian Kasus Sengketa Pertanahan

³ hak atas tanah atau penetapan tanah terlantar yang Menjadi objek Sengketa dan Konflik diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri; dan/atau

2. Sengketa dan Konflik termasuk dalam Karakteristik tertentu, Meliputi:

- a. Menjadi Perhatian Masyarakat ;
- b. Melibatkan Banyak Pihak;
- c. Mempunyai nilai yang tinggi baik dari segi sosial, budaya ekonomi, kepentingan dan Keamanan; dan/atau
- d. Permintaan instansi yang berwenang atau penegak hukum.

Setelah menerima hasil pengumpulan data dan analisis, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri memerintahkan pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik, dan perkara untuk menindaklanjuti proses penyelesaiannya. Dalam hal terdapat Sengketa atau Konflik yang perlu ditangani oleh Tim, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri dapat membentuk Tim Penyelesaian Sengketa, dan Konflik paling lama tujuh (7) hari kerja sejak diterimannya hasil pengumpulan data hasil analisis dari Kantor Pertanahan.

Pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara Sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat 1 Tim penyelesaian Sengketa dan Konflik Sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat 3 dan ayat 4 mempunyai tugas :

- a. Melakukan Pengajian dan pemeriksaan lapangan
- b. Melakukan paparan, apabila diperlukan
- c. Dan Menyusun serta menyampaikan laporan penyelesaian Kasus

Pertanahan.

Berdasarkan hasil pengumpulan data dan analisis, pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara atau Tim Penyelesaian Sengketa dan Konflik, melakukan pengkajian. Pengkajian dilakukan untuk mengetahui pokok masalah, penyebab terjadinya, potensi dampak, alternatif penyelesaian dan rekomendasi penyelesaian Sengketa dan Konflik⁴⁶.

Pengkajian dilakukan terhadap⁴⁷:

- a. Kronologi Sengketa atau Konflik
- b. Data yuridis, data fisik, dan data pendukung lainnya.

Dalam hal hasil pengkajian diperlukan data tambahan, maka dilengkapi dengan melakukan:

- a. Pencarian data secara mandiri
- b. Meminta data kepada para pihak.

Dalam melaksanakan pengkajian, dilakukan pemeriksaan lapangan. Dimana pejabat yang berwenang/petugas pemeriksaan lapangan disertai dengan Surat Tugas. Dalam keadaan tertentu, pemeriksaan lapangan dapat didampingi oleh pihak Kepolisian. Kegiatan Pemeriksaan Lapangan, meliputi⁴⁸ :

- a. Penelitian atas kesesuaian data dengan kondisi lapangan
- b. Pencarian keterangan dari saksi-saksi dan/atau pihak-pihak yang terkait

⁴⁶ Pasal 15 dan pasal 16 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Keala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penanganan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁴⁷ Pasal 17 Peraturan Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional republik Indonesia Nomor 20 tahun 2021 tentang Penanganan Penyelesaian Kasus Pertanahan

⁴⁸ Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penanganan Penyelesaian Kasus Pertanahan

- 3
- c. Penelitian batas bidang tanah, gambar ukur, peta bidang tanah, gambar situasi/surat ukur, peta rencana tata ruang; dan/atau
 - d. Kegiatan lainnya yang diperlukan.

Hasil kegiatan pemeriksaan lapangan dituangkan dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan dan ditandatangani oleh petugas dan para saksi. Berdasarkan hasil Pengkajian dan hasil pemeriksaan lapangan dapat dilakukan paparan⁴⁹. Paparan sebagaimana dimaksud dilaksanakan dalam hal :

- a. Sengketa dan Konflik termasuk dalam karakteristik tertentu
- b. Sengketa dan Konflik ditangani oleh Tim Penyelesaian Sengketa dan Konflik;

Paparan bertujuan untuk Menghimpun masukan pendapat para peserta paparan, Mempertajam pengkajian Sengketa dan Konflik, Memperoleh kesimpulan dan saran Terkait Laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara atau Tim Penyelesaian Sengketa dan Konflik membuat laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan merupakan rangkuman hasil kegiatan penyelesaian Sengketa dan Konflik.

Laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan merupakan satu kesatuan dengan Berkas Penyelesaian Sengketa dan Konflik yang dimulai dari pengaduan, pengumpulan data, Analisis Pengkajian, Pemeriksaan Lapangan, dan paparan. Pejabat yang bertanggung jawab dalam Menangani Sengketa, Konflik, dan Perkara

⁴⁹ Pasal 21 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penanganan Penyelesaian Kasus Pertanahan

atau Tim Penyelesaian Sengketa dan Konflik, Menyampaikan Laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan Kepada Kantor Wilayah BPN atau Menteri⁵⁰

Mengenai Penyelesaian Sengketa dan Konflik yang bukan merupakan Kewenangan Kementrian dapat dilakukan melalui Mediasi. Dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan Mediasi maka penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan⁵¹

Adapun Pelaksanaan Mediasi dapat dilakukan apabila para pihak bersedia untuk dilakukan Mediasi, maka Mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak. Pelaksanaan Mediasi dilakukan paling lama 30 (tiga Puluh) hari.

Pada awalnya penanganan tersebut dilakukan melalui musyawarah yang 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. 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

⁵⁰ Pasal 23 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penanganan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

⁵¹ Pasal 24 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penanganan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

berbasis Gronkaart⁸ dan sempat mengajukan proses sertifikat kepada BPN, namun upaya itu terhenti di protes dan tidak diakui oleh warga sebagai bukti kepemilikan. BPN mengakui bahwa⁸ pernah mendapatkan surat dari warga untuk sertifikat⁸⁶ bidang namun tidak bisa diproses karena adanya klaim dari PT.KAI bahwa bidang tersebut milik aset PT.KAI.

⁸ 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 tercapai⁵².

Pada tahun 2016 terbit Peta Bidang Milik PT.KAI atas nama Zainuri yang pada saat itu menjabat sebagai wakil kepala Daop 8 PT.KAI dengan luas 14 hektar. Penerbitan peta bidang harus dilakukan dengan prosedur yang berlaku sesuai dengan Peraturan Mentrei 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.

⁵² Fraksi Partai Keadilan Sejahtera DPRD Kota Surabaya, 2021, Kebijakan Terkait Sengketa Tanah Bumiarjo Sawunggaling, diakses 23 Januari 2024, <https://fraksi.pks-surabaya.or.id/fatku-rohman-pemkot-mesti-buat-kebijakan-terkait-sengketa-tanah-bumiarjo-sawunggaling/>

Warga tidak mengetahui adanya pengukuran yang dilaksanakan oleh BPN atas permintaan PT.KAI .

Pada tanggal 25 Februari 2020 warga mengirim surat kepada BPN 1 Srabaya 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.

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 yang sudah menjadi hak milik⁵³

Warga menyetujui solusi pada point pertama (1) yakni warga memiliki sertifikat

⁵³ Abdul Halim, 2023, Ketua 1 Perkumpulan Warjoyo, pada 21 Desember, diakses pada jam 20.27.

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 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).¹² 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 1968. 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 bumi⁵⁴.

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.

⁵⁴ Kurnia Warman, 2018, Grondkaart 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/>

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, dan/atau tidak dipelihara.

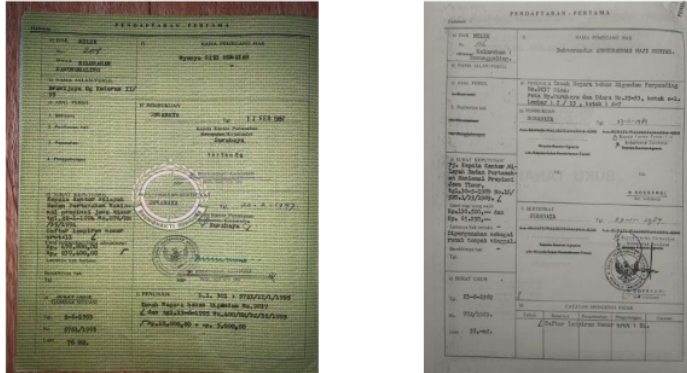
Apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifatnya; apabila tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan tujuan pemberian haknya; Tanah tersebut tidak dipelihara dengan baik; dan Khusus untuk tanah Hak Pengelolaan, apabila kewenangan hak menguasai dari 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 tempa 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 Indonesia.⁵⁵

⁵⁵ Hermansyah, 2012, Kronologi Sengketa Warjojo, Surabaya

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. tanah tersebut merupakan tanah terbelong selama 20 tahun lebih dan juga belum pernah di daftarkan di Kantor Pertanahan Negara. Warga telah menguasai tanah secara fisik selama lebih dari 3 generasi dalam waktu lebih dari 50-60 tahun. Tidak hanya menguasai warga juga memelihara, dengan merawat, menguasai dan di menjaga dengan amat sangat baik. Warga berhak mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang ditempatinya selama ini. warga telah mempunyai kartu tanda penduduk (KTP) di rumah tersebut serta sudah membayar pajak bumi bangunan (PBB) atas rumah tersebut.
2. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penanganan Penyelesaian Kasus Pertanahan, kasus pertanahan merujuk pada sengketa, konflik, atau perkara pertanahan yang memerlukan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan. Untuk penyelesaian sengketa dan konflik yang berada di luar kewenangan Kementerian, dapat dilakukan melalui mediasi. Apabila salah satu pihak menolak mediasi, maka penyelesaian kasus tersebut akan diserahkan kepada para pihak sesuai dengan aturan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

4.2 Saran

1. Konflik pertanahan yang muncul dalam masyarakat tidak selamanya dapat diselesaikan melalui Peraturan Perundang-undangan, karena penegakan hukum bukan hanya tanggung jawab penegak hukum, tetapi juga menjadi tanggung jawab otoritas pemerintahan yang melaksanakan peraturan serta peran masyarakat. karena itu upaya membenahi peranan peradilan untuk menangani kasus-kasus pertanahan secara tuntas.
2. Perlu adanya reformasi, birokrasi didalam instansi Badan Pertanahan Nasional dalam rangka percepatan penyelesaian sengketa, konflik perkara pertanahan Nasional dalam menangani sengketa Pertanahan. Meningkatkan efektivitas BPN sebagai mediator pada penyelesaian sengketa pertanahan serta perlu adanya dukungan sportifitas dan itikad baik dari para pihak yang bersengketa agar secara sukarela melaksanakan kesepakatan perdamaian menurut mekanisme yang di atur dalam peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2021.

DAFTAR PUSTAKA

1. Undang – Undang

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonseia Tahun 1945.

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria. Lembaran Negara No. 104 Tahun 1960.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang – Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa.

Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012 tentang perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

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

Peraturan Menteri Agraria Agraria dan Tata Ruang?Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Konversi Hak Penguasaan Ke Hak Pakai atau Hak Pengolaan.

Peraturan Menteri Agraria Agraria dan Tata Ruang?Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang?Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Terlantar.

KUHP Perdata

Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1997 Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.

2. Buku

Bernhard Limbong, 2012 “konflik pertanahan” , Jakarta:pustaka Margaretha.

Muhammad Ilham Arisaputra, 2015 “Reforma Agraria di Indonesia” , Jakarta:sinar grafika

Ali Achmad Chomzah, Hukum Agraria “Pertanahan Indonesia” jilid 1, Jakarta:prestasi pustaka

Boedi Harsono, 2005 Hukum Agraria Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok Agraria, Jakarta:diambatan

Fathul Achmad Abby, dkk, 2013, redistribusi, tanah dalam Reforma Agraria, Banjarmasin:Aura Pustaka

Martinus Nijhof Social Sciences Division. Leiden/Boston.

Grinta Surya Sulistyorini, 2018, Pelaksanaan Access Reforma Dalam Program Reforma Agraria Pasca Pelaksanaan Redistribusi Tanah Di Desa Trisobo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal, Skripsi, Universitas Negeri Semarang.

Setiawan B, 2001, Konsep pembaharuan agraria: Sebuah tinjauan umum, dalam Tim Lopera, Prinsip-prinsip Reforma Agraria, Jalan penghidupan dan kemakmuran rakyat, Yogyakarta: Lopera Pustaka Utama.

Wiradi, G 2009, Reforma Agraria: Perjalanan yang belum berakhir (Edisi Revisi), Bogor: Sajogyo Institute, Akatiga, Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA).

Soetarto, E, Sihaloho, M & Purwandari, H, 2007, Land reform by leverage: kasus redistribusi lahan di Jawa Timur, Jurnal Sodality, vol. 1

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

Nurnaningsih Armani, 2012, Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan, Grafindo Persada, Jakarta,

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

LAMPIRAN