**PERLINDUNGAN HUKUM MASYARAKAT SEBAGAI PEMOHON HAK ATAS PEMBATALAN PEMBERIAN HAK TANAH NEGARA OLEH BADAN PERTANAHAN**

**Dhea Puspa Retna Ayu Putri**

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial Dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)

dheapuspa90@gmail.com

**Tamsil**

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial Dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)

tamsil@unesa.ac.id

**Abstrak**

Tanah sangat berarti untuk kehidupan manusia di bumi ini. Tanah dibutuhkan manusia sebagai tempat tinggal, sumber mata pencaharian, dan juga untuk peristirahatan terakhir. Berdasarkan perkembangan jaman, bertambahnya manusia atau jumlah penduduk menyebabkan semakin sempitnya pertanahan di bumi ini. Dibalik fungsi tanah tersebut banyak menimbulkan konflik di Negara Republik Indonesia ini yang berhubungan dengan tanah, terkusus mengenai hak atas tanah negara. Penulisan ini secara teoritis diharapkan dapat bermanfaat untuk masyarakat dan masukan untuk badan pemerintahan terkusus Badan Pertanahan Nasional. Penulisan ini menggunakan metode penelitian normatif tetapi juga melakukan penelitian di lapangan untuk menambah informasi mengenai konflik sengketa yang ada di Wonokusumo Surabaya. Penulis menitik beratkan pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Penelitian ini menggunakan Pendekatan perundang-undangan dan Pendekatan Historis dengan bahan hukum primer: berupa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum primer sekunder berupa buku pendapat para ahli, tesis, dan jurnal jurnal yang berhubungan dengan konflik yang dianalisis. Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang mengkaji hukum tertulis dari berbagai macam aspek, yaitu aspek teori, aspek sejarah, ruang lingkup, penjelasan umum, kemudian pasal demi pasal. Hasil analisa penulis menunjukan bahwa prosedur yang digunakan oleh Badan Pertanahan Nasional Surabaya II pada sengketa ini tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku dan pihak Warga Wonokusumo harus menyelesaikan konflik sengketa ini dengan cara penyelesaian litiasi agar mendapat perlindungan hukum.

**Kata Kunci:** Tanah, Hak Atas Tanah, Tanah Negara, Perlindungan Hukum.

**Abstract**

Land is needed by humans as a place yo live, a source of livehood, and also for final rest. Based on the development of time, the increase in humans or the number of inhabitants cause the narrowing of land on this earth. Behind the function of land which is meaningful to humans, there are many conflicts in the Republic of Indonesia relating to land, especially regarding the rights to state land. Theoretically, the usefulness of writing this research is expected to be of benefit to society and input for government agencies especially the National Land Agency. This writing uses a normative research method but also conducts research in the field to add information about the existing dispute conflicts in Wonokusumo Sur abaya. The author focuses on Government Regulation No. 24 of 1997 Concerning Land Registration ana Ministerial Regulation No. 9 of 1999 Concerning Procedures for Granting and Cancellation of Right tp State ;and and Management Rights. This study uses a statutory approachand a historical approach and a historical approach with primary legal materials: in the form of statutory regulations and secondary primary legal materials in the form of expert opinion books, theses, and conflict-related journals that are analyzed. This type of research uses a type of normative legal research which examines written law from various aspects, namely theoretical aspects, historical aspects, general explanation, then chapter by chapter. The result of author’s analysys show that the procedures used by the Surabaya II National Land Agency in this dispute are not in accordance with the applicable regulations and the residents of Wonokusumo must resolve these disputes by way of lititation settlement in order to get legal protection.

**Keywords:** Land, Land Rights, State Land, Legal Protection.

#

# PENDAHULUAN

Hukum merupakan bagian dari kehidupan manusia dalam melangsungkan hidup bermasyarakat didalam Negara Republik Indonesia ini (Rahnardjo 2012). Hukum menurut Peter Mahmud Marzuki adalah sebagai aturan yang membatasi setiap individu dalam berperilaku yang disepakati oleh semua masyarakat yang bersangkutan yang berisi tentang larangan-larangan yang tertuang dalam peraturan-peraturan bermasyarakat (Mahmud marzuki 2008). Seperti di negara Republik Indonesia ini terdapat pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 1 ayat (3), Indonesia disebut sebagai negara hukum dengan aspek berkebangsaan dan berkenegaraan dan kehidupan bermasyarakat.

Kehidupan bermasyarakat tidak jauh dari tanah karena tanah memiliki arti penting bagi kehidupan manusia di bumi ini. Sebagian kehidupan manusia bersangkutan dengan tanah. Tanah dibutuhkan manusia sebagai tempat tinggal, sumber mata pencaharian, dan juga untuk peristirahatan terakhir. Berdasarkan perkembangan jaman, bertambahnya manusia atau jumlah penduduk menyebabkan semakin sempitnya pertanahan di bumi ini. Berdasarkan pada Pasal 33 (ayat 3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Bahwa “Bumi dan Air dan Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Bunyi pada pasal tersebut menggambarkan bahwa segala jenis atau bentuk sumber daya yang ada harus dikuasai oleh negara harus memberikan manfaat bagi masyarakat di Indonesia (DayatLimbong and Indonesia 2017). Dalam pasal tersebut mengartikan bahwa makna dikuasai oleh negara adalah diberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari rakyat Indonesia tertinggi (Dwiyanti 2005a). Seiring berkembangnya jaman juga bertambahnya jumlah manusia, tanah

semakin dibutuhkan oleh rakyat Indonesia, maka membutuhkan kepastian hukum bagi hak atas tanah tersebut.

Pendaftaran bagi tanah tanah yang tunduk pada hukum barat mempunyai tujuan memberikan kepastian hukum. Dengan diadakannya konversi yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 pada bagian kedua. Dengan diberlakukannya UUPA maka secara tidak langsung masyarakat indonesia di perintahkan untuk mendaftarkan tanahnya dengan diadakan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997. Dapat dilihat pada Pasal 19 ayat (1) pada Undang-Undang No.5 Tahun 1960 (UUPA) berbunyi “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah” yang berarti memberi wewenang pada pemerintah seluruh daerah Indonesia untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bertujuan unutk menjamin kepastian hukum tanah-tanah di Indonesia.

Terdapat konflik sengketa tanah di daerah Wonokusumo, Kecamatan Semampir Surabaya, terdapat konflik sengketa warga Wonokusumo kususnya RW 6,7,9,10,11,12 dengan pihak PT.KAI Daop 8 Surabaya. Berawal dari Warga Wonokusumo yang sudah tinggal lebih dari 50 tahun lamanya mengajukan sertifikat kepada Badan Pertahanan Nasional (BPN) 2 Surabaya pada tahun 1996 sebanyak sekitar 2.600 warga, Namun, hanya 297 yang sudah menerima Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yang dikeluarkan oleh BPN Surabaya. Sengketa muncul sekitar pada tahun 1996 saat proses pengukuran tanah Warga Wonokusumo yang telah mendaftarkan tanahnya, di tengah -tengah proses penerbitan sertifikat hak milik PT.KAI Daob 8 mengklaim kepada BPN 2 Surabaya tanah dari warga Wonokusumo adalah tanah aset milik PT.KAI sehingga proses pengukuran tanah warga Wonokusumo dihentikan oleh pihak BPN 2 Surabaya. PT.KAI mengklaim tanah warga Wonokusumo berdasarkan bukti adanya *groundkaart* yang dimiliki PT.KAI (Arif Fajar Ardianto 2018). *Groundkaart* merupakan peta bidang atau penampang lahan yang dibuat untuk menunjuk lahan dengan batas-batas tertentu, *groundkaart* merupakan final sebagai bukti kepemilikan tanah BUMN (PT.KAI). *Groundkaart* pada peruntukkannya memiliki fungsi yaitu sebagai fungsi kepemilikan yang menegaskan hak kepemilikan atas lahan atau tanah yang dimiliki PT.KAI tersebut. *Groundkaart* ditunjukan melalui pencantuman pejabat kadaster pada jaman Belanda atau bisa disebut (BPN jaman kolonial) yang telah memberikan persetujuan atas *groundkaart* tersebut, *groundkaart* juga mencantumkan surat keputusan atau surat ketetapan pejabat yang berwenang untuk menyetujui pengesahan *groundkaart* tersebut yang memuat penjelasan tentang riwayat tanah yang tertera dalam groundkaart serta kepemilikan oleh subjek yang tercatat pada *groundkaart* agar digunakan sesuai dengan fungsinya (Setyawan 2017). Mengenai legalitas *groundkaart* sebagai bukti kepemilikan tanah, dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria) tidak disebutkan atau tidak ditemukannya pembahasan pengaturan tentang *groundkaart* sebagai bukti legalitas kepemilikan tanah.

Pada kenyataannya *groundkaart* bukan termasuk dalam alat-alat bukti yang termasuk dalam pendaftaran tanah dengan hak hak lama tersebut, karena di dalam peraturan Pasal 6 Keputusan Presiden No.32 Tahun 1979 menyebutkan bahwa “Hak Guna Bangunan, Hak Pakai asal Konversi Hak Barat yang Hak Guna Usaha, dimiliki oleh Perusahaan Milik Negara, Perusahaan Daerah serta Badan Negara diberi pembaharuaun hak atas tanah yang bersangkutan dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1”. Pasal 1 menyebutkan penegasan “Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi Hak Barat, Jangka Waktunya akan berakhir selambat lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud pada Undang-Undang No.5 tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai oleh negara secara langsung”. Melihat penjelasan pasal diatas, jika pemegang hak barat adalah Perusahaan Milik Negara, Perusahaan Daerah maupun Badan-Badan Negara juga diwajibkan mendaftarkan kembali atau mendaftarkan ulang Hak-Hak barat yang dimiliki sama seperti pendaftaran ulang Hak yang dilakukan oleh masyarakat, dan menurut pasal tersebut jika dalam jangka waktu yang telah ditentukan di Pasal tersebut (selambat-lambatnya pada tanggal 24 september 1980) belum didaftarkan maka tanah tersebut akan langsung menjadi atau langsung dikuasai oleh negara. Namun dengan adanya klaim dari pihak PT.KAI DAOP 8 Surabaya dengan beralasakan groundkart proses penerbitan sertifikat hak milik yang diajukan warga pun dihentikan (pada tahun 1998).

Namun, hingga saat ini permasalahan atau sengketa belum selesai, sudah lebih dari 3 kali pertemuan antar semua perwakilan dari pihak yang bersangkutan tidak membuahkan hasil, masalah sampai saat ini masih belum selesai, dikarenakan pihak PT.KAI tidak dapat menunjukan bukti *groundkaart* seperti yang diklaim kan kepada BPN 2 Surabaya. Nasib warga yang belum mendapatkan sertifikat tanah sampai saat ini pun masih gantung atau belum mendapat kepastian atas hak mereka. Dalam wawancara saya dengan warga Wonokusumo yang menjadi salah satu pemilik tanah bersengketa tersebut menyatakan bahwa semua berkas berkas dan syarat-syarat untuk mengajukan Sertifikat Hak Milik sudah dipenuhinya dan sudah diserahkan kepada kantor BPN 2 Surabaya, dan juga warga sudah membayar biaya pendaftaran pada waktu itu. Warga Wonokusumo mendaftarkan tanah meeka yang sudah dikuasainya atau dihuni selama lebih dari 50 tahun berturut turut dan warga telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang setiap tahunnya dibayar oleh warga Wonokusumo. Didalam sertifikat yang sudah diterbitkan terdapat keterangan bahwa sertifikat tersebut atas dasar peralihan hak atas “Tanah Negara”. Warga Wonokusumo memakai PBB dan surat keterangan menguasai tanah dari kepala desa. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 (UUPA).

Melihat isi Pasal 26 sampai pasal 30 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, isi tersebut bertolak belakang dengan Pasal 13 ayat 5 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan menyebutkan bahwa pemberian hak milik atau penolakan yang akan dilakukan terhadap pengajuan hak atas tanah adalah tergantung pada laporan dari hasil penelitian panitia A, pihak BPN mengatakan bahwa tanah warga Wonokusumo tersebut telah diklaim tanah milik PT.KAI sehingga BPN tidak dapat di proses. Kedua peraturan tersebut menujukan adanya konflik norma antara 2 peraturan diatas. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisi adanya konflik norma tersebut dengan judul “Perlindungan Hukum Masyarakat Sebagau Pemohon Hak Atas Pembatalan Pemberian Hak Tanah Negara Oleh Badan Pertanahan Nasional.

**METODE**

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum normatif yang mengkaji hukum tertulis dari berbagai macam aspek, yaitu aspek teori, aspek sejarah, ruang lingkup dan materi, penjelasan umum, kemudian pasal demi pasal. Penelitian ini akan dikaji secara normatif dengan mempelajari, memahami, dan meneliti dari lingkup dan materi hingga ketentuan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam penerapannya pada kasus sengketa tanah terhadap *Bezitter* di daerah Wonokusumo yang menghuni selama lebih dari 50 tahun diatas tanah negara bekas tanah PT.KAI Daop 8 Surabaya.(Muhammad 2004)

Penelitian Ini fokus pada isu hukum konflik norma pada Pasal 30 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997. Pendekatan penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang, dan pendekatan historis. Bahan Hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan bahan hukum primer yang terdiri dari:

* 1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
	2. Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960;
	3. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
	4. Peraturan Menteri Negara Agraria No.9 Tahun 1999 Tentang Peraturan dan Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara;
	5. Surat dan data yang diajukan sebagai syarat pendaftaran sertifikat hak milik sebagai peralihan hak atas tanah negara.

Bahan hukum sekunder yang terdiri dari buku teks yang berisi prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan para ahli. Selain buku teks, termasuk skripsi tesis, jurnal-jurnal hukum, dan disertasi hukum yang relevan dengan topik penelitian ini. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini ialah studi penelitian hukum (*legal research)* yaitu pengumpulan bahan hukum sesuai dengan pendekatan perundang-undangan *(statute approach)* dan pendekatan konseptual *(conceptual approach).*

Pengumpulan bahan hukum yang sesuai dengan tektnik pendekatan yang penulis gunakan dalam penelitian ini yaitu dengan cara mengumpulkan bahan hukum primer, dan kemudian melakukan penelusuran kepustakaan bahan hukum sekunder. Data tersebut kemudian dianalisis dan dirumuskan sebagai data penguat dan pelengkap dalam penelitian ini.

Teknik analisis bahan hukum dilakukan dengan cara menelaah dan mengelompokan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder kemudian dianalisis dengan pendekatan perundang-undangan *(statute approach),* pendekatan historis kemudian melakukan identifikasi fakta hukum dan memecahkan isu hukum yang telah teridentifikasi berdasarkan pendekatan yang telah ditentukan, kemudian menjawab isu hukum yang telah diajukan dan akan menarik kesimpulam atas hasil penelitian ini (Natalia SH 2007).

**HASIL dan PEMBAHASAN**

Tanah merupakan suatu permukaan bumi yang sangat dibutuhkan oleh manusia. Tanah dibutuhkan manusia sebagai tempat tinggal, sumber mata pencaharian, dan juga untuk peristirahatan terakhir (Supriyanto 2009). Bertambahnya jumlah menyebabkan semakin sempitnya pertanahan di Indonesia ini. Berdasarkan pada Pasal 33 (ayat 3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Bahwa “Bumi dan Air dan Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” Bunyi pada pasal tersebut menggambarkan bahwa segala jenis atau bentuk sumber daya yang ada harus dikuasai oleh negara harus memberikan manfaat bagi masyarakat di indonesia(Dwiyanti 2005b).

Hubungan keduanya (Tanah dan Bangsa) bersifat abadi atau selamanya, selama rakyat indonesia masih bersatu menjadi bangsa Indonesia dan selama tanah yang ada di indonesia masih ada juga, tidak akan ada suatu kekuasaan yang bisa membuat terputusnya hubungan keduanya tersebut (Pasal 1 ayat (3) UUPA). Hak bangsa indonesia atas tanah tersebut merupakan induk dari hak atas tanah lainnya, semua hak atas tanah lainnya berasal atau bersumber dari Hak Bangsa Indonesia atas Tanah (Doly 2017:27).

Tidak jarang muncul sengketa mengenai hak atas tanah di Indonesia, melihat banyaknya kemunculan kasus sengketa tanah tersebut, dibutuhkan suatu jaminan kepastian hukum. untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah” yang berarti memberi wewenang pada pemerintah seluruh daerah Indonesia untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum tanah-tanah (Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko 2001). Dalam Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah yaitu “serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pegumpulan, pengolahan, pembukuan, dan panyajian dalam pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganri Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 sebelumya. Dengan diberlakukannya UUPA maka secara tidak langsung masyarakat indonesia di perintahkan untuk mendaftarkan tanahnya dengan diadakan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997. Dapat dilihat pada Pasal 19 ayat (1) pada Undang-Undang no.5 Tahun 1960 (UUPA) berbunyi, “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah” yang berarti memberi wewenang pada pemerintah seluruh daerah indonesia untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bertujuan unutk menjamin kepastian hukum tanah-tanah di Indonesia (Salindeho John 1988).

Pembatalan menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan adalah pembatalan keputusan pemberian suatu ha katas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacad hukum administrasi dalam penerbitannya atau melaksanakan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kemudian yang dimaksud pembatalan dan penghentian dalam kasus ini adalah tidak dilanjutkannya proses pendaftaran tanah warga Wonokusumo selaku sebagai *bezitter* yang sudah menghuni tanah tersebut (selama lebih dari 50 tahun lamanya) dikarenakan di tengah tengah proses pendaftaran tanah tersebut telah diklaim oleh PT.KAI Daop 8 Surabaya yang menyatakan bahwa tanah tersebut (tanah yang didaftarkan oleh warga Wonokusumo) adalah tanah aset milik PT.KAI (Arif Fajar Ardianto 2018). Pada tahun 1996 sebanyak sekitar 2.600 warga, Namun hanya 297 yang sudah menerima Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yang dikeluarkan oleh BPN surabaya. Sengketa muncul sekitar pada tahun 1997 saat proses pengukuran tanah warga Wonokusumo yang telah mendaftarkan tanahnya, di tengah tengah proses penerbitan sertifikat hak milik PT.KAI Daob 8 mengklaim kepada BPN Surabaya II bahwa tanah dari warga Wonokusumo adalah tanah aset milik PT.KAI sehingga proses pengukuran tanah warga Wonokusumo dihentikan oleh pihak BPN Surabaya II. PT.KAI mengklaim tanah warga Wonokusumo berdasarkan bukti adanya *Groundkaart* yang dimiliki PT.KAI. Namun hingga saat ini pihak PT.KAI belum dapat membuktikan adanya *groundk*aart tersebut.

Menurut peraturan Pasal 6 Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 menyebutkan bahwa “Hak Guna Bangunan, Hak Pakai asal Konversi Hak Barat yang Hak Guna Usaha, dimiliki oleh Perusahaan Milik Negara, Perusahaan Daerah serta Badan Negara diberi pembaharuaun hak atas tanah yang bersangkutan dengan memperhatikan ketentuan Pasal 1”, yang dimana Pasal 1 menyebutkan penegasan “Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi Hak Barat, Jangka Waktunya akan berakhir selambat lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud pada Undang-Undang No.5 tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai oleh negara secara langsung”. Melihat penjelasan pasal tersebut pemegang hak barat adalah Perusahaan Milik Negara, Perusahaan Daerah maupun Badan-Badan Negara juga diwajibkan mendaftarkan kembali atau mendaftarkan ulang Hak-Hak barat yang dimiliki sama seperti pendaftaran ulang Hak yang dilakukan oleh masyarakat, dan menurut pasal tersebut jika dalam jangka waktu yang telah ditentukan di pasal tersebut (selambat-lambatnya pada tanggal 24 september 1980) belum didaftarkan maka tanah tersebut akan langsung menjadi atau langsung dikuasai oleh negara. warga Wonokusumo sudah seharusnya memperoleh haknya sebagai *bezitter* yang menghuni selama lebih dari 50 tahun berturut-turut (Gardner 2016).

Dalam kasus ini pihak PT. KAI menggunakan *Groundkaart* sebagai bukti alas hak untuk mengklaim tanah Wonokusumo yang sudah diajukan untuk hak baru atas Tanah Negara oleh warga Wonokusumo. *Groundkaart* menurut pendapat para Djoko Marohandono yang merupakan seorang Ahli Sejarah Guru Besar Fakultas Ilmu Pengetahuan Budaya Universitas Indonesia adalah sebuah istilah yang digunakan untuk menunjukan sebuat garis atau bentang lahan yang dipetakan berdasarkan hasil pengukuran tanah oleh lembaga atau pejabat yang ditugaskan atau berwenang pada saat pernerbitannya pada jaman belanda. *Groundkaart* merupakan suatu peninggalan Hindia Belanda yang berupa obyek hukum masa lalu yang bersifat tetap atau final (Hendrawan 2020). *Groundkaart* berisikan tentang pengesahan pejabat yang berwenang dan dibuat berdasarkan hasil surat ukur yang telah dilakukan pejabat yang berwenang pada saat itu oleh atau yang disebut *kadaster* dan digunakan untuk kepentingan instant pemerintahan.

Sejak dari tanggal 24 September 1960 yang mengharuskan semua tanah aset peninggalan Hindia-Belanda yang telah dikuasai oleh Instansi Pemerintah dikonversikan menjadi Hak Pakai dan Hak Pengelolaan sesuai dengan peruntukannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Tanah yang belum dikonversikan atau belum disertifikatkan akan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Menurut Boedi Harsono UUPA telah mengatur bahwa tanah Negara dapat dimohonkan sebagai menjadi salah satu hak baru jika memenuhi syarat yang sudah diatur dalam peraturan yang berlaku yaitu saat ini diatur dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Hukum, Hak, and Tanah 2014).

Dalam sengketa ini terdapat dua perbedaan pendapat yang terjadi pada kedua belah pihak yaitu antara pihak Badan Pertanahan Nasional Surabaya II dengan pihak Warga Wonokusumo Kecamatan Semampir Surabaya. Pihak Warga Wonokusumo memprotes atau menuntut haknya untuk tetap mendapatkan sertifikat hak milik atas pengajuan pendaftaran hak milik atas tanah Negara berdasarkan pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dalam Pasal 30 yang menyebutkan bahwa pihak Warga Wonokusumo seharusnya tetap mendapatkan hak nya dalam pengajuan sertifikat hak milik atas tanah Negara yang diajukan oleh warga wonokusumo, terdapat pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah Pasal 30 ayat (1) C yang menyebutkan : “yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketa-kan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan di-lakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematik atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadik untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematik dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut”. Penjelasan pasal ini menjelaskan bahwa Warga Wonokusumo berhak permohonan sertifikat hak milik atas tanah negara yang dimohonkan atau diajukan tetap diproses dan dibukukan dengan catatan “adanya sengketa”.

Hasil penelitian penulis dilapangan menunjukan perbedaan dengan pendapat yang diutarakan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Surabaya II yang menggunakan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang menyebabkan pihak Badan Pertanahan Nasional Surabaya II menghentikan atau tidak memproses lebih lanjut pengajuan sertifikat hak baru atas tanah Negara yang diajukan oleh Warga Wonokusumo Kecamatan Semampir Surabaya (Abdul Hakim 2018). yaitu Terdapat pada Peraturan Menteri No. 9 Tahun 1999 Pasal 13 ayat (5) yang menyebutkan “Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah Atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, kemudian Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian hak milik atas tanah yang dimohonkan atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya”. Dalam penjelasan pasal tersebut menjelaskan bahwa pihak Badan Pertanahan Nasional tidak dapat mengabulkan atau menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah Negara yang telah dimohonkan oleh warga Wonokusumo Kecamatan Semampir Surabaya dikarenakan *Constatering Rapport* atau risalah pemeriksaan tanah atau laporan hasil penelitian Panitia atau pejabat yang berwenang menunjukan bahwa tanah tersebut bersengketa (Di and Minahasa 2013). erdasarkan penelitian saya penjelasan perbedaan pendapat yang terdapat pada pasal diatas saya menemukan “Konflik Norma” yang terdapat pada Peraturan Pemerintah.

1. **Prosedur yg diterapkan sesuai dengan peraturan dan dapat dibenarkan atau tidak**

Prosedur yang digunakan oleh Badan Pertanahan Nasional II Surabaya mengacu pada Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan menyebutkan bahwa pemberian hak milik atau penolakan yang akan dilakukan terhadap pengajuan hak atas tanah adalah tergantung pada laporan dari hasil penelitian panitia A, seperti yang disebutkan pada Pasal 13 ayat (5), pihak BPN mengatakan bahwa tanah Warga Wonokusumo tersebut telah diklaim tanah milik PT.KAI sehingga BPN tidak dapat memproses lebih lanjut.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Peraturan Pemerintah No. 3 Tahun 1999 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1999 menjelaskan :

1. mengenai pembuktian hak lama pada Pasal 24 ayat (2) dan pasal 60 ayat (3) peraturan pemerintah no. 3 tahun 1999 menjelaskan tentang alat-alat bukti tanah yang tidak lagi tersedia secara lengkap seperti yang disebutkan pada ayat (1) maka dapat dilakukan pembuktian hak berdasarkan kenyataan penguasaan fisik tanah tersebut. Warga wonokusumo sudah menyerahkan atau telah memakai bukti surat bukti menguasai tanah secara fisik lebih dari 20 tahun dan juga surat kesaksian, menurut Pasal 61 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 3 Tahun 1999 dua bukti tersebut dapat digunakan sebagai dasar pembukuan tanah tersebut sebagai hak milik tanah yang didaftarkan.
2. Pada Pasal 26 ayat (1) menjelaskan tentang hasil pengukuran yang bersangkutan dengan tanah diumumkan selama 30 hari dalam pendaftaran tanah secara sistematik dan 60 hari dalam pendaftaran tanah sporadik untuk memberi kesempatan mengajukan keberatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan (Pasal 26 ayat 2). Pengumuman tersebut dilakukan di kantor panitia ajudikasi atau di kantor kepala desa/kelurahan daerah tanah yang sedang didaftarkan secara sporadik tersebut terletak Pada saat itu pihak PT.KAI telah melakukan pengajuan keberatan dengan mengklaim Tanah yang didaftarkan warga wonokusumo adalah tanah milik PT.KAI dengan beralaskan bukti *Groundkaart* yang sampai saat ini belum dapat dibuktikan oleh pihak PT.KAI Daop 8 Surabaya tersebut.
3. Pasal 27 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa jika dalam jangka waktu pengumuman yang diberikan ada yang mengajukan keberatan maka kepala kantor pertanahan mengusahakan agar keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah atau mufakat. Namun, pada kenyataannya Warga wonokusumo sudah melakukan pertemuan selama beberapa kali pada saat jangka waktu pengajuan keberatan yang diberikan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional 2 Surabaya namun tidak menemukan hasil yang dapat menyelesaikan keberatan tersebut. Dalam (Pasal 27 ayat 3) menyatakan bahwa jika usaha penyelesaian tidak membuahkan hasil maka ketua panitia ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik dan kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik memberitahukan kepada pihak yang mengajukan keberatan (PT.KAI) supaya mengajukan gugatan keberatan atas tanah tersebut ke pengadilan. Namun, pihak PT.KAI belum juga mengajukan kasus ini ke pengadilan dari tahun munculnya sengketa ini yakni tahun 1998 (penerbitan sertifikat dihentikan) hingga sampai saat ini).
4. Pasal 28 ayat (1) ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1999 dan Pasal 64 ayat (2) yang menjelaskan jika berakhirnya jangka waktu pengumuman yang dimaksud dalam Pasal 26 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 maka data fisik dan data yuridhis yang diumumkan tersebut oleh panitia ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik, atau oleh ketua kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik. “Disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh menteri, dan jika masih ada kekurangan kelengkapan data fisik atau data yuridis atau masih adanya keberatan yang belum terselesaikan maka dilakukan “pengesahan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap ataupun keberatan yang belum diselesaikan”, pada Pasal 64 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 3 Tahun 1997 menjelaskan bahwa pihak yang mengajukan keberatan disampaikan pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan gugatan ke pengadilan. Namun, saat ini pihak PT.KAI Daop 8 tidak mengajukan gugatan ke pengadilan. Seharusnya pihak Badan Pertanahan Nasional 2 Surabaya tetap memprosesnya lebih lanjut.
5. Pasal 30 ayat (1) C juga menyebutkan “yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketa-kan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan di-lakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematik atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadik untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematik dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut”.
6. Catatan yang dimaksud pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 28 ayat (2) dan Pasal 30 ayat (1) dapat dihapus jika telah lewat waktu 5 tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai data yang dibukukan, penjelasan tersebut terdapat pada Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Pasal 30 ayat (2) b. Melihat penjelasan tersebut sudah seharusnya pengajuan Hak Milik oleh Warga Wonokusumo dikabulkan oleh Badan Pertanahan Nasional Surabaya II dikarenakan melihat dari munculnya sengketa pada tahun 1998 hingga saat ini 2020 masih belum adanya gugatan atau pengajuan ke pengadilan mengenai sengketa oleh pihak PT.KAI Daop 8.

Melihat penjelasan beberapa pasal diatas dan melihat beberapa fakta diatas menurut Penulis, apa yang terjadi pada kasus yang terjadi antara pihak Warga Wonokusumo dengan Badan Pertanahan Nasional Surabaya II tidak sesuai prosedur yang telah diatur dalam peraturan yang berlaku dikarenakan Warga Wonokusumo sebagian sudah mendapatkan sertifikat hak milik atas pemberian tanah Negara, dan warga sudah sampai pada tahap panitia A, yang dimana pada tahap itu sudah melewati tahap penelitian oleh panitia ajudikasi mengenai tanah yang diajukan Warga Wonokusumo. Seharusnya pihak Badan Pertanahan Nasional Surabaya II tetap memproses pengajuan Hak Milik yang dilakukan oleh warga Wonokusumo hingga penerbitan jika tidak adanya putusan pengadilan dikarenakan pihak PT.KAI Daop 8 tidak mengajukan gugatan ke pengadilan sesuai yang dijelaskan Pasal 64 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Seharusnya pengajuan Hak Milik oleh dikarenakan melihat dari munculnya sengketa pada tahun 1998 hingga saat ini 2020 masih belum adanya gugatan atau pengajuan ke pengadilan mengenai sengketa oleh pihak PT.KAI Daop 8, karena menurut Pasal 30 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah catatan bersengketa tersebut dapat dihapuskan karena sudah melewati waktu 5 tahun tanpa adanya gugatan ke pengadilan oleh pihak PT.KAI Daop 8 Surabaya.

1. **Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Warga Wonokusumo Sebagai Bezitter Untuk Melawan Penghentian Atau Pembatalan Permohonan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Oleh Badan Pertanahan Nasional Surabaya II**

Dasar hukum pengaturan tanah-tanah bekas hak barat telah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pada tahun 1960 semua jenis hak atas tanah hak barat harus dikonversikan, termasuk hak *eigendom* menjadi hak milik , hak *opstal* hak guna usaha , hak *erfpacht* menjadi hak guna bangunan (Ruchidayat Eddy 1984). Berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, menjelaskan pada:

1. Pasal 1 : Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 september 198 sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 pada saat berakhirnya hak yang bersangkutam menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
2. Pasal 2 : Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah atau bangunan, akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali untuk proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum.
3. Pasal 4 : Tanah-tanah hak huna usaha asal konversi hak barat yang sudah diduduki oleh rakyat dan ditinjau dari sudut tata guna tanah dan keselamatan lingkungan hidup lebih tepat diperuntukan untuk pemukiman atau kegiatan usaha pertanian, akan diberikan hak baru kepada rakyat yang mendudukinya.
4. Pasal 5 : Tanah-tanah perkampungan bekas hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah.
5. Pasal 6 : Hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai asal konversi hak barat yang dimiliki oleh perusahaan milik Negara, perusahaan daerah serta badan-badan Negara diberi pembaharuan ha katas tanah yang bersangkutan dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1.

Menurut penjelasan diatas telah menunjukan bahwa tanah hak barat harus dikonversikan paling lambat pada tanggal 24 September 1980, baik tanah hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha yang dimiliki masyarakat ataupun perusahaan milik negara, jika tidak diajukannya hak baru maka tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (Parlindungan 1990). Berawal dari Warga Wonokusumo sudah mengajukan sertifikat kepada Badan Pertahanan Nasional Surabaya II pada tahun 1996 sebanyak sekitar 2.600 warga, Namun hanya 297 yang sudah menerima Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Surabaya II. Sengketa muncul sekitar pada tahun 1997 saat proses pengukuran tanah warga Wonokusumo yang telah mendaftarkan tanahnya, di tengah tengah proses penerbitan sertifikat hak milik PT.KAI Daop 8 mengklaim kepada Badan Pertanahan Nasional Surabaya II bahwa tanah dari warga Wonokusumo adalah tanah aset milik PT.KAI sehingga proses pengukuran tanah warga Wonokusumo dihentikan oleh pihak BPN Surabaya II. PT.KAI mengklaim tanah warga Wonokusumo berdasarkan bukti adanya *Groundkart* yang dimiliki PT.KAI, walaupun hingga saat ini groundkart belum dapat ditunjukan oleh pihak PT.KAI.

Warga sudah melakukan beberapa penyelesaian sengketa ini secara musyawarah untuk mendapat mufakat dengan mengadakan pertemuan dengan pihak PT.KAI dan pihak BPN sampai 5 kali pertemuan, beberapa pertemuan juga dihadiri ketua DPRD Surabaya yang bernama armuji, tetapi tidak membuahkan hasil dalam pertemuan tersebut. Warga Wonokusumo juga mengirim surat ke Presiden Republik Indonesia, Kementrian Keuangan (Kemenkeu), Kementrian Dalam Negeri (Kemendagri) dan Warga Wonokusumo juga sudah melaporkan kasus sengketa ini ke Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DKJN), tetapi belum mendapatkan respon (Abdul Hakim 2018). Dari awal munculnya sengketa sekitar tahun 1997 hingga saat ini PT.KAI belum melakukan gugatan ke pengadilan untuk menggugat data fisik dan data yuridis tanah Negara yang diajukan hak milik oleh warga wonokusumo (Imam 1992). Penyelesaian sengketa pertanahan pada umumnya dapat dilakukan penyelesaian melalui jalur non litigasi dan jalur litigasi, beberapa cara mengenai penyelesaian konflik non litigasi adalah penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang menawarkan beberapa cara penyelesaian sengketa tanah yang dirancang sesuai kebutuhan dan diharapkan mendapat penyelesaian atas sengketa tersebut (Nasional 2017). Penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi yang mungkin dapat digunakan untuk sengketa warga Wonokusumo dengan pihak PT.KAI Daop 8 Surabaya ini ada beberapa yaitu melalui mediasi, konsilisasi arbitrase dan penyelesaian dengan cara musyawarah (Takdir 2010).

Penyelesaian secara mediasi merupakan penyelesaian sengketa melalui proses mediasi, mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa dengan menghadirkan pihak ketiga yang bersifat netral sebagai mediator dalam penyelesaian konflik sengketa pertanahan warga Wonokusumo dengan pihak PT.KAI Daop 8 Surabaya. Mediasi dapat dilakukan dengan adanya dasar persetujuan antar kedua belah pihak bahwa konflik sengketa tanah mereka akan diselesaikan secara mediasi, mediator biasanya seseorang yang berwenang dari pihak kantor pertanahan, tugas pihak ketiga sebagai mediator adalah memberikan bantuan penyelesaian tentang konflik sengketa tanah tersebut (Limbong 2012), membantu para pihak untuk saling menukar informasi dan melakukan tawar menawar, membantu para pihak untuk merancang kesepakatan (Istijab 1960). Penyelesaian secara konsilisasi merupakan lanjutan dari mediasi yaitu dengan peran mediator diganti menjadi konsiliator yang mana konsiliator memiliki wewenang menyusun dan merumuskan penyelesaian untuk ditawarkan kepada para kedua belahpihak, bedanya dengan mediator adalah mediator hanya berwenang membimbing para pihak yang bersengketa menuju suatu kesepakatan, kemudian penyelesaian secara musyawarah merupakan penyelesaian dengan mempertemukan beberapa pihak bersangkutan untuk memperoleh penyelesaian secara damai (Keane, Caletka, and Ph 2008).

Selanjutnya, Penyelesaian secara jalur litigasi yaitu merupakan penyelesaian sengketa pertanahan didalam pengadilan, kedua belah pihak yang bersengketa (pihak warga Wonokusumo dan pihak PT.KAI Daop 8 Surabaya) bertemu di ruang persidangan atau pengadilan untuk mempertahankan hak-haknya satu sama lain dengan dilengkapi bukti-bukti masing-masing yang dibawa. Penyelesaian sengketa tanah di Indonesia melalui jalur litigasi biasanya diselesaikan melalui Pengadilan Tata Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara (Sarjita 2005).

Dalam sengketa pertanahan antara warga Wonokusumo dan PT.KAI Daop 8 Surabaya sebaiknya diselesaikan dengan jalur litigasi, dikarena Warga Wonokusumo sudah melakukan penyelesaian dengan cara musyawarah (non litigasi) untuk mendapatkan kesepakatan dengan mengadakan pertemuan dengan pihak PT.KAI dan pihak BPN sampai 5 kali pertemuan untuk musyawarah, beberapa pertemuan juga dihadiri ketua Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Surabaya yang bernama Armuji. Tetapi dalam pertemuan yang sudah terjadi tidak membuakan hasil (Arif Fajar Ardianto 2018). Warga Wonokusumo juga mengirim surat ke Presiden Republik Indonesia Kementrian Keuangan (Kemenkeu), Kementerian Dalam Negeri (Kemendagri) dan Warga Wonokusumo juga sudah melaporkan kasus sengketa ini ke Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DKJN), tetapi belum mendapatkan respon (Abdul Hakim 2018).

Pada akhirnya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh Warga Wonokusumo adalah memilih jalur penyelesaian secara Litigasi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan bahwa prosedur yang digunakan BPN tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang saat ini menjadi acuan peraturan pendaftaran tanah, dan juga untuk memperoleh jawaban atau kepastian hukum yang jelas atas sengketa warga Wonokusumo dengan pihak PT.KAI Daop 8 Surabaya. Selain itu penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur litigasi merupakan jalur pilihan terakhir jika tidak dapat diselesaikannya sengketa dengan penyelesaian jalur non litigasi, dan juga karena pengadilan memiliki kewenangan khusus untuk melakukan tindakan sementara yang sesuai peraturan-peraturan yang berlaku (Pendidikan et al. 2013).

**PENUTUP**

**Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang diteliti mengenai Perlindungan hukum warga Wonokusumo Surabaya sebagai pemohon hak atas tanah terhadap penolakan pemberian hak atas tanah Negara oleh Badan Pertanahan Nasional Surabaya II, penulis menarik kesimpulan:

Prosedur yang digunakan dalam kasus sengketa tanah oleh warga Wonokusumo Surabaya dengan pihak PT.KAI Daop 8 Surabaya tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, prosedur yang telah diatur dalam peraturan yang berlaku. Dikarenakan seharusnya pihak Badan Pertanahan Nasional Surabaya II tetap memproses pengajuan Hak Milik yang dilakukan oleh warga Wonokusumo hingga penerbitan. Jika tidak adanya putusan pengadilan dikarenakan pihak PT.KAI Daop 8 tidak mengajukan gugatan ke pengadilan sesuai yang dijelaskan Pasal 64 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Seharusnya pengajuan Hak Milik oleh Warga Wonokusumo dikabulkan oleh Badan Pertanahan Nasional 2 Surabaya dikarenakan melihat dari munculnya sengketa pada tahun 1998 hingga saat ini 2020 masih belum adanya gugatan atau pengajuan ke pengadilan mengenai sengketa oleh pihak PT.KAI Daop 8, karena menurut Pasal 30 ayat (2) catatan bersengketa tersebut dapat dihapuskan karena sudah melewati waktu 5 tahun tanpa adanya gugatan ke pengadilan oleh pihak PT.KAI Daop 8 Surabaya.

Cara yang dapat dilakukan warga Wonokusumo Surabaya untuk menuntut haknya atas pendaftaran hak baru atas tanah negara yang tidak diproses oleh Badan Pertanahan Nasional Surabaya dengan alasan adanya klaim dari pihak PT.KAI Daop 8 Surabaya adalah dengan menyelesaikan sengketa ini dengan cara litigasi, yaitu menggugat ke pegadilan karena kasus ini sudah bertahun tahun, semenjak tahun 1998 (sejak saat pihak PT.KAI Daop 8 Surabaya mengklaim tanah warga Wolnokusumo tersebut) hingga saat ini tidak ada kepastian atas hak Warga Wonokusumo, dan upaya yang sudah dilakukan pihak warga Wonokusumo menyelesaikan sengketa ini melalui jalur non litigasi dengan musyawarah beberapa kali tidak membawakan hasil hingga saat ini tahun 2020, beberapa pertemuan juga dihadiri ketua Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Surabaya yang bernama Armuji, tetapi tidak membuahkan hasil dalam pertemuan tersebut. Warga Wonokusumo juga mengirim surat ke Presiden Republik Indonesia, Kementrian Keuangan (Kemenkeu), Kementrian Dalam Negeri (Kemendagri) dan Warga Wonokusumo juga sudah melaporkan kasus sengketa ini ke Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DKJN), tetapi belum mendapatkan respon.

**Saran**

Berdasarkan hasil penelitian yang diteliti mengenai Perlindungan hukum warga Wonokusumo Surabaya sebagai pemohon hak atas tanah terhadap penolakan pemberian hak atas tanah Negara oleh Badan Pertanahan Nasional Surabaya II, penulis menyarankan:

1. Pihak Badan Pertanahan Nasional Surabaya II harusnya lebih mengacu dan menerapkan pada Peraturan Pemerintah karena melihat Hierarki perundang – undangan Peraturan Pemerintah no. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah lebih tinggi dibandingkan Peraturan Menteri no.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dan bersikap profresional sesuai porsi dan wewenang sebagai pejabat yang berwenang di bidang pertanahan sesuai peraturan yang sudah berlaku.
2. Kepala Badan Pertanahan harusnya menuntun dan memberikan arahan untuk warga dan pihak PT.KAI untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur litigasi ataupun non litigasi agar segera terselesaikan sehingga dapat diproses kembali pengajuan hak baru atas tanah Negara atau agar mendapatkan keputusan untuk kepastian kasus ini.
3. Pihak PT.KAI sebaiknya menangani kasus ini dengan serius dengan menunjukan alas hak yang berupa Groundkaart agar dapat dipastikan tanah tersebut milik Negara atau tanah PT.KAI aeperti yang di klaimkan kepada Badan Pertanahan Nasional Surabaya II sehingga menyebabkan tidak diprosesnya pengajuan permohonan hak baru hak atas tanah Negara yang diajukan oleh warga Wonokusumo Surabaya.
4. Warga Wonokusumo Surabaya seharusnya membawa atau menyelesaikan kasus ini dengan jalur litigasi ke pengadilan agar mendapatkan keputusan atas hak mereka secara inkrah karena warga Wonokusumo Surabaya sudah berusaha melakukan penyelesaian dengan jalur non litigasi yaitu dengan cara musyawarah tetapi tidak mendapatkan hasil.

# DAFTAR PUSTAKA

**BUKU**

Abdul Hakim. 2018. “DPRD Surabaya Tindak Lanjuti Sengketa Tanah Wonokusumo.” *Antara Jatim*. Retrieved (jatim.antaranews.com).

Arif Fajar Ardianto. 2018. “Sengketa Dengan PT.KAI, Warga Wonokusumo Ngadu Ke DPRD Surabaya.” *Beritajatim.Com*, February 18.

DayatLimbong, and Univeristas Pembangunan Masyarakat Indonesia. 2017. “Tanah Negara, Tanah Terlantar.” *Mercatoria* 10 No.1:19.

Di, Negara, and Kabupaten Minahasa. 2013. “Sendow A.V:” (4):32–41.

Doly, Denico. 2017. “Kewenangan Negara Dalam Penguasaan Tanah: Redistribusi Tanah Untuk Rakyat (the Authority of the State in Land Tenure: Redistribution of Land To the People).” *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan* 8(2):195–214.

Dwiyanti, Titi. 2005a. “Tata Cara Pemberian.” *TATA CARA PEMBERIAN HAK MILIK ATAS TANAH NEGARA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TEGAL*.

Dwiyanti, Titi. 2005b. “Tata Cara Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.”

Gardner, Erle Stanley. 2016. “Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.” V(4):1939.

Hendrawan. 2020. “Penjelasan Groundkaart Di Mata Hukum.” Retrieved (https://www.headline.co.id/3175/apa-itu-grondkaart-ini-penjelasan-dan-legalitasnya-dimata-hukum/).

Hukum, Perlindungaan, Kepemilikan Hak, and Atas Tanah. 2014. “Tahun 1997”.” 2.

Imam, Sudayat. 1992. *Berbagai Masalah Penguasaan Tanah Di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*. Yogyakarta: Liberty.

Istijab. 1960. “SESUDAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA Oleh :” 11–23.

Keane, P. J. (P. John), A. F. (Anthony F. .. Caletka, and Recognizing Outstanding Ph. 2008. “Penanganan Masalah Tanah Aset PT.KAI Yang Dikuasai Masyarakat Di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri.” 276.

Limbong, Bernhard. 2012. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margaretha Pustaka.

Mahmud marzuki, Peter. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Surabaya: Prenada Media.

Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Nasional, Badan Pertanahan. 2017. “Bpn as a Mediator in the Resolution of Land Disputes in Indonesian Following Perkaban No. 11 2016.” 19(2):95–105.

Natalia SH, Njoo Novi. 2007. “Penyelesaian Hukum Terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang CacadHukum Administratif Di Kantor Pertanahan Kota Semarang.” Universitas Diponegoro.

Parlindungan, A. .. 1990. *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju.

Pendidikan, Kementerian, D. A. N. Kebudayaan, Universitas Tanjungpura, and Fakultas Hukum. 2013. *PONTIANAK*.

Rahardjo, Satjipto. 2012. *Ilmu Hukum*.

Ruchidayat Eddy. 1984. *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA*. Bandung: Armiko.

Salindeho John. 1988. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sarjita. 2005. *Teknik Dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Yogyakarta: Tugu Jogja.

Setyawan. 2017. “Memahami Groundkart Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah.” *2017*.

Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko. 2001. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo.

Supriyanto. 2009. “Kewenangan Bidang Pertanahan Dalam Pelaksanaan Otonomi Daerah.” *Dinamika Hukum* 1:159–67.

Takdir, Rachmadi. 2010. *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: PT Raja Grafindo.

**Jurnal/Tesis**

Adikusumo, Hilman. 1981. *Hukum Tata Negara Adat*.

Dayat Limbong and Univeristas Pembangunan Masyarakat Indonesia. 2017. “Tanah Negara, Tanah Terlantar.” *Mercatoria* 10 No.1:19.

Dwiyanti, Titi. 2005. “Tata Cara Pemberian.”*Tata Cara Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal"*

Doly, Denico. 2017. “Kewenangan Negara Dalam Penguasaan Tanah: Redistribusi Tanah Untuk Rakyat (the Authority of the State in Land Tenure: Redistribution of Land To the People).” *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan* 8(2):195–214.

Gardner, Erle Stanley. 2016. “Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.” V(4):1939.

Gunawan W, Kartini Muljadi. 2004. *Hak-Hak Atas Tanah Seri Hukum Harta Kekayaan*.

H.Fadhilah, E.Endang Wahyati, B.Sarwo. 2019.“Pengaturan Tentang Tenaga Kesehatan Dalam Peraturan Perundang-Undangan Dan Azaz Kepastian Hukum. *Jurnal Soepra.* Vol.5. No.146

Istijab. 1960. “SESUDAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA Oleh :” 11–23.

Masyarakat Di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri.” 276

Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.”

Habibul Umam Taqiuddin, 2017. “Penalaran Hukum *(Legar Reasoning)* dalam Putusan Hakim. *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan LPP Mandala*. Vol.1 No.2

Hajati, Sri. 2004. “Aspek Yuridis Tanah Hak Pengelolaan Dan Pemanfaatan Oleh Pihak Lain.” Jurnal *Fakultas Hukum Universitas Airlangga* 13.

Harsono, Boedi. 2003. “Hukum Agraria Indonesia.” Jurnal *Hukum Agraria Indonesia* 2:10.

Hukum, Dosen Fakultas. 2016. “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Negara Di Surakarta ( Studi Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta ) Manusia Untuk Menjalani Dan Melanjutkan Beraktivitas Dan Mencari Penghidupan , Tinggal Atau Bekerja . Kebutuhan Tanah Dewasa Sehingga Orang-Orang.” III(2):106–13.

Hukum, Perlindungaan, Kepemilikan Hak, and Atas Tanah. 2014. “Tahun 1997”.” 2.

Keane, P. J. (P. John), A. F. (Anthony F. .. Caletka, and Recognizing Outstanding Ph. 2008. “Penanganan Masalah Tanah Aset PT.KAI Yang Dikuasai

Kusumadara, Afifah. n.d 2013. “Perkembangan Hak Negara Atas Tanah : Hak Menguasai Negara Atau Hak Memiliki”. *Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.*

Mussardo, Giusepe. 2019. “Pelaksanaan Pemberian Hak Milik Dari Tanah Negara Dan Perlindungan Hukumnya Di Kabupaten Kutai Timur Provinsi Kalimantan Timur.” *Statistical Field Theor* 53(9):1689–99.

Nasional, Badan Pertanahan. 2017. “Bpn as a Mediator in the Resolution of Land Disputes in Indonesian Following Perkaban No. 11 2016.” 19(2):95–105.

Natalia SH, Njoo Novi. 2007. “Penyelesaian Hukum Terhadap Penerbitan Sertifikat Pendaftaran Hak Atas Tanah Yang Cacad Hukum Administratif Di Kantor Pertanahan Kota Semarang.”

Oscar Hernan Lopez, and Johana del Rosario Rangel. 2017. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.” VI(5):58–65.

Pendidikan, Kementerian, D. A. N. Kebudayaan, Universitas Tanjungpura, and Fakultas Hukum. 2013. *PONTIANAK*.

Rahardjo, Satjipto. 1993. “Penyelenggara Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah.” *Jurnal Masalah Hukum* 10:23.

Sedang Berubah.” *Jurnal Masalah Hukum* 10:23.

Rachmad, Trijono. 2015. “Hak Menguasai Negara Dibidang Pertanahan”. *Jurnal Badan Hukum Pembinaan Nasional 27.*

Rizky Aulia, FX Sumarja, Upik Hamidah. 2017. “Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Di Bawah Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/BPN.” *Jurnal Ilmiah* 26.

Saad, Sudirman. 1997. “Memahami Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.” Universitas Tarumanegara.

Setiono. 2004. “Rule Of Law (Supremasi Hukum).” Universitas Sebelas Maret.

Setyawan. 2017. “Memahami Groundkart Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah.” *2017*.

Sumardji. 2001. “Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah.” *Majalah Yuridika* 16:97.

Supriyanto. 2009. “Kewenangan Bidang Pertanahan Dalam Pelaksanaan Otonomi Daerah.” *Dinamika Hukum* 1:159–67.

Taqiuddin, Habibul Umam. 2017. “Penalaran Hukum (Legal Reasoning) Dalam Putusan Hakim.” *Jurnal Ilmu Sosisal Dan Pendidikan LPP Mandala* 1:2.

Tristanto, Yunizar Wahyu. 2019. “Harmonisasi Regulasi Kepemilikan Tanah Pertanian Secara Absentee Bagi Pegawai Negeri Dalam Program Landreform.” *Legality : Jurnal Ilmiah Hukum* 26(2):281.

Wardhani, Prayuningtyas Angger. 2015. “Pendaftaran Hak Atas Tanah Adat.” *Efikasi Diri Dan Pemahaman Konsep IPA Dengan Hasil Belajar Ilmu Pengetahuan Alam Siswa Sekolah Dasar Negeri Kota Bengkulu* 6.

Y. Tristanto. 2019. “Harmonisasi Regulasi Kepemilikan Tanah Pertanian Secara Absentee Bagi Pegawai Negeri Dalam Program Landreform”. *Jurnal Ilmiah Hukum.* Vol.26

**Internet/Website**

Abdul Hakim. 2018. “DPRD Surabaya Tindak Lanjuti Sengketa Tanah Wonokusumo.” *Antara Jatim*. Retrieved (jatim.antaranews.com).

Hendrawan. 2020. “Penjelasan Groundkaart Di Mata Hukum.” Retrieved (https://www.headline.co.id/3175/apa-itu-grondkaart-ini-penjelasan-dan-legalitasnya-dimata-hukum/).

PT.KAI. 2016. “Sejarah Perkeretaapian.” *2016*. Retrieved (http://www.kereta-api.co.id/).

PT.KAI. 2016. “Sejarah Perkeretaapian.” *2016*. Retrieved (http://www.kereta-api.co.id/).

PT.KAI. n.d. “Memahami Sejarah Perkeretaapian.” Retrieved (https://heritage.kai.id/page/sejarah-perkeretapian,diakses).

PT.Kereta Api Persero. 2000. *Tanah Kereta Api Suatu Tinjauan Historis, Hukum Agraria/Pertanahan Dan Hukum Perbendaharaan Negara*. Semarang.

**Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960-104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 (Lembaran Negara Republik IndonesiaTentang Pendaftaran Tanah Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3969).

Peraturan Menteri Agraria No 9 Tahun 1999 Tentang Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.