

PEMBANGUNAN FASILITAS KERETA API: BAGAIMANA MASYARAKAT YANG TERDAMPAK PENERTIBAN LAHAN ?

Ubaidulloh Halim, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional
"Veteran" Jawa Timur, e-mail: ubaidullohhalim@gmail.com
Wiwin Yulianingsih, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional
"Veteran" Jawa Timur, e-mail: wiwinyulia291@gmail.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i04.p08>

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hak ganti rugi bagi warga atau masyarakat yang menempati di atas lahan PT KAI secara terbuka dan itikad baik serta telah memenuhi kriteria sesuai peraturan yang berlaku terhadap adanya penertiban lahan untuk pembangunan fasilitas perkeretaapian serta upaya perlindungan hukumnya. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normative. Studi ini menunjukkan bahwa warga kelurahan alon-alon contong yang menempati di atas lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya berhak atas adanya ganti rugi dengan kesepakatan para pihak. Upaya perlindungan hukum yang dapat diberikan bagi warga yang terdampak akan adanya penertiban lahan untuk pembangunan fasilitas perkeretaapian terdapat 2 hal yakni hak mengajukan upaya perlindungan di luar pengadilan serta hak mengajukan upaya perlindungan melalui pengadilan

Kata Kunci: Penertiban Lahan, Ganti Kerugian, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

The purpose of this study is determine the right of compensation for residents or communities who stay in PT KAI'S assets with openly and in good faith wich have met the criteria according to applicable regulations regarding land control for the construction of railroad facilities and legal protection measures. The research method used is juridical normative. This study shows that residents of alon-alon contong sub-district who stay in PT KAI DAOP 8 assets in surabaya have the right to compensation with agreement of the parties. there are 2 legal protection measures that can be provided for residents who are affected by land control for the construction of railway facilities, namely the right to apply for protection measures withoutthe court and the right to apply for protection measures through the court

Key Words: Land Control, The Right Of Compensation, Protection Measures

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Meningkatnya jumlah penduduk secara tidak langsung mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Di samping meningkatnya kebutuhan pembangunan juga untuk pemukiman dan kebutuhan tanah untuk kepentingan lain, dan saat itu tanah yang tersedia jumlahnya mulai terasa sangat terbatas (dalam arti tidak bertambah). Kondisi ini dapat memicu meningkatnya konflik pertanahan seperti penguasaan tanah tanpa hak, penggarapan tanah liar, dan tumpang tindihnya

penggunaan lahan.¹ Seiring perkembangan zaman, cara pandang manusia tentang tanah perlahan mulai berubah. Dulu tanah hanya dinilai sebagai faktor penunjang aktivitas pertanian saja, tetapi kini sudah dilihat dengan cara pandang yang lebih strategis, yakni sebagai aset penting dalam dunia industri dan kehidupan manusia.

Untuk lebih menjangkau segala bentuk ruang lingkup penggunaan dan penguasaan tanah, maka terbitlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pada Pasal 19 ayat (1) diterangkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Berawal dari hal tersebut selanjutnya pemerintah merealisasikan dengan membentuk peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang kurang lebih keseluruhannya menjelaskan mengenai bagaimana pemerintah menginstruksikan seluruh elemen baik dari perorangan maupun badan hukum mendaftarkan penguasaan atas tanahnya.

Pemanfaatan dan penguasaan tanah saat ini dapat diartikan menjadi dua bagian yakni, penguasaan dalam artian fisik dan dalam artian yuridis. Penguasaan secara yuridis dilandasi hak umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dikehendaki.² Kemudian di lain sisi penguasaan secara fisik sendiri yaitu penguasaan atas sebuah tanah baik secara legal dengan izin tertentu maupun secara ilegal. Kedudukan hukum penguasaan fisik tanah menjadi sangat penting agar pemegang hak terdorong untuk mengelola, mengurus dan memanfaatkan tanahnya.³ Aturan tersebut secara implisit bertujuan agar tanah-tanah menjadi produktif dan memiliki nilai ekonomis bagi pemegang hak dan bermanfaat bagi masyarakat umum.

Tak hanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 529 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menjelaskan mengenai penguasaan atas kebendaan yang berbunyi :

"Yang dinamakan kedudukan berkuasa ialah kedudukan seseorang yang menguasai sesuatu kebendaan, baik dengan diri sendiri, maupun dengan perantara orang lain, dan yang mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu."

Berdasarkan rumusan Pasal 529 KUHPerdota dapat diketahui bahwa pada dasarnya kedudukan berkuasa atau hak menguasai memberikan kepada pemegang haknya kedudukan berkuasa tersebut kewenangan untuk mempertahankan atau menikmati benda yang dikuasai tersebut sebagaimana layaknya seorang pemilik. Dengan demikian, atas suatu benda yang tidak diketahui pemiliknya secara pasti, seorang pemegang kedudukan berkuasa dapat dianggap sebagai pemilik dari kebendaan tersebut.

¹ Muhammad Yamin dan Zaidar, Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah Dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan, *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 13, No. 2, 2018, hlm. 6.

² Ardani, Mira Novana. "Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas dan Fungsi i Badan Pertanahan Nasional." *Administrative Law and Governance Journal* Vol. 2, no. 3, 2019: 476-492.

³ Mahardika, Rahadiyan Veda, and Gatot Suyanto. "Kedudukan Hukum Badan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* Vol. 3, no. 2, 2022: 58-65.

Tanah menjadi kebutuhan siapa saja baik perorangan, badan hukum maupun pemerintahan. Salah satunya yakni PT Kereta Api Indonesia yang memang sebagai instansi milik negara melalui Badan Usaha Milik Negara menjadi pengguna tanah yang masif dikarenakan sifatnya sebagai transportasi penghubung antar satu tempat ketempat yang lain. Tanah asset PT Kereta Api (Persero) harus dikelola baik secara yuridis maupun fisiknya. Tanah yang telah dilandasi suatu hak akan terjamin kepastian hukum baik mengenai subyek maupun obyeknya. Selain dari itu tanah yang dikuasainya harus dikuasai pula secara fisik dalam arti tanah tersebut harus dikelola dan digunakan sesuai dengan peruntukan diberikan haknya. Untuk tanah yang dikuasai oleh PT Kereta Api (Persero) pada kenyataan sekarang masih banyak yang belum dilandasi oleh suatu hak, selain dari itu banyak kasus yang terjadi dimana tanah-tanah yang merupakan asset dari PT Kereta Api (Persero) dikuasai oleh masyarakat yang dipergunakan untuk berbagai keperluan, ada yang seizin dari PT.Kereta Api (Persero) tapi tidak sedikit pula masyarakat yang melakukan okupasi secara liar.

PT. KAI selaku pemegang hak atas tanah atau hak pengelolaan, mengemban tanggung jawab secara penuh untuk mengelola, menjaga, maupun merawat aset yang sudah dimiliki. Sebab, apabila tidak dilakukan perawatan dengan serius, tanah negara aset PT.KAI dapat dianggap tanah terlantar.⁴

Apabila dengan kondisi tanah yang merupakan aset dan tidak dilakukan pengelolaan dengan baik ditambah dengan masyarakat yang menempati lahan tersebut baik secara turun temurun, secara legal bahkan secara ilegal maka hal ini akan dapat menimbulkan sengketa dikemudian hari. Faktor lain yang melatar belakangnya yakni Peraturan yang belum lengkap, Ketidaksesuaian peraturan, Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia, Data yang kurang akurat dan kurang lengkap, Data tanah yang keliru, Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah, Transaksi tanah yang keliru, Ulah pemohon hak atau, Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.⁵

Fenomena penguasaan lahan PT KAI oleh masyarakat sudah menjadi hal yang banyak ditemui. Penguasaan tersebut bisa berangkat dari persetujuan maupun tanpa persetujuan pihak PT KAI. Akan tetapi tak sedikit beberapa penguasaan juga dikarenakan masyarakat telah menempati, mengelola dan memberdayakan lahan secara turun temurun semenjak jauh sebelum adanya penetapan berupa sertifikat bahwa lahan tersebut milik PT KAI. Apabila dikemudian hari PT KAI membutuhkan tanah yang dikuasai warga untuk pembangunan, pengelolaan dan kebutuhan lainnya kerap kali menimbulkan permasalahan, salah satunya adalah terkait hak-hak warga yang dikesampingkan.⁶

Bagi masyarakat yang menempati tanah aset PT KAI yang secara tidak langsung menempati tanah milik negara apabila dikuasai dengan i'tikad baik secara terbuka dan penguasaan lebih dari 10 tahun secara terus menerus sepatutnya memiliki hak atas

⁴ Farida Sekti Pahlev, Kekuatan Hukum GRONDKAART dan Problematikanya di Indonesia, Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, Vol. 4, No.1, 2022, hlm. 70.

⁵ Elza Syarif, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Cet. 2, Jakarta : Gramedia, 2014, hlm. 9.

⁶ Nasrul, Oky. "Pemanfaatan Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat Oleh Pihak Ketiga." *Soumatara Law Review* Vol. 2, no. 1 (2019): 150-171.

penertiban untuk pembangunan atau pengembangan fasilitas PT KAI dapat berupa uang maupun relokasi. Hal ini jelas tertuang pada Pasal 18 ayat (2) huruf f dan h Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang kurang lebih menjelaskan bahwa pihak yang berhak menerima dampak dari aktivitas pembangunan atau penataan ruang adalah pihak yang menguasai tanah negara dengan i'tikad baik atau pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah. Tak hanya dalam Peraturan Pemerintah, terdapat pula Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Nasional yang mengatur secara khusus terkait hak bagi masyarakat yang memang menguasai tanah milik negara.

Walaupun sudah diatur sedemikian rupa terkait penanganan untuk masyarakat yang telah menempati tanah milik negara, akan tetapi realitasnya masih banyak terjadi permasalahan pengesampingan hak-hak masyarakat dengan keyakinan dari instansi yang memerlukan tanah bahwa tanah yang ditempati masyarakat adalah milik negara jadi tidak diperlukan adanya ganti rugi, kompensasi atau sejenisnya.

Permasalahan akan penguasaan tanah seperti hal tersebut, sama dengan yang terjadi pada Kelurahan Alun-Alun Centong Kecamatan Bubutan Kota Surabaya tepatnya pada Jalan Sulung Nomor 65. Warga telah menempati sejak sekitar tahun 1950an dan kini telah digunakan secara turun temurun. Ditanggal 29 Maret 2022 telah terjadi penertiban lahan oleh PT. KAI DAOP 8 Kota Surabaya terhadap beberapa bangunan baik rumah bahkan tempat ibadah berupa Musholla yang berada pada lokasi yang diklaim oleh PT. KAI DAOP 8 Kota Surabaya sebagai asetnya. Para warga yang telah menempati lokasi tersebut selama puluhan tahun dan dikelola secara turun-temurun merasa haknya disia-siakan tanpa pertimbangan sama sekali.

PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya melakukan penertiban tersebut dengan maksud untuk mengamankan aset perusahaan. Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 00073 Tahun 2009 dengan pemegang hak PT KAI serta memiliki luas tanah 8.700 m² menjadi dasar tindakan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya dalam penertiban.

Dikarenakan warga merasa selama ini telah mengelola dan menguasai tanah tersbut secara baik bahkan beberapa kali mendapatkan pengakuan dimata hukum. PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya memang memiliki Sertifikat Hak Pengelolaan yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, akan tetapi tidak semestinya hak-hak warga yang juga telah diakui oleh hukum dikesampingkan begitu saja perlu adanya aspek perlindungan hukum yang diperhatikan. Sesuai dengan kondisi di era pembangunan seperti saat ini kerap kali terjadi penertiban-penertiban lahan yang sepatutnya masyarakat tereduksi untuk mengetahui hak dan kewajibannya.

1.2. Rumusan Masalah

1. Apakah Warga Kelurahan Alon-Alon Contong yang menempati diatas lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya berhak mendapatkan ganti rugi?
2. Bagaimana bentuk upaya perlindungan hukum bagi Warga Kelurahan Alon-Alon Contong yang menempati diatas lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya?

1.3. Tujuan Penulisan

1. Untuk mengetahui berhak tidaknya Warga Kelurahan Alon-Alon Contong yang menempati diatas lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya mendapatkan ganti rugi.

2. Untuk mengetahui upaya perlindungan hukum bagi Warga Kelurahan Alon-Alon Contong yang menempati diatas lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya

2. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Penelitian normatif adalah penelitian guna memberikan penjelasan secara sistematis terkait aturan yang mengatur suatu hal, kemudian menganalisis hubungan dalam Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan, menjelaskan isu dari permasalahan hukum yang ada hingga dimungkinkan dapat memprediksi dalam upaya merancang pembangunan hukum dimasa yang akan datang.⁷ Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian terkait perlindungan hukum dan hak ganti rugi bagi masyarakat yang terdampak penertiban lahan ini terdapat 3 macam, yakni Pendekatan Kasus (*case approach*), Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (*statute approach*) dan Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*).

Informasi yang digunakan untuk penelitian ini berasal dari sumber sekunder dan mencakup semua aturan, norma, dan prinsip hukum yang ditemukan dalam undang-undang dan peraturan, terutama yang berhubungan dengan penertiban lahan dan perlindungan hukum bagi masyarakat yang terdampak. Metode pengumpulan data dimaksudkan untuk memperoleh bahan hukum yang diperlukan dalam penelitian ini. Metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini diperoleh dengan cara studi kepustakaan dan wawancara. Studi Kepustakaan adalah metode pengumpulan bahan hukum yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis dengan mempergunakan teknik *content analysis*. Teknik ini berguna untuk mendapatkan landasan hukum dan teori-teori dengan mengkaji Peraturan Perundang-Undangan, mempelajari buku-buku, dokumen, laporan, arsip dan hasil penelitian lainnya baik berupa cetak maupun elektronik yang berhubungan dengan perlindungan hukum dan hak ganti rugi bagi masyarakat yang terdampak penertiban lahan. Penulis menggunakan data sekunder sebagai sumber data untuk penelitian ini. Seluruh publikasi yang berkaitan hukum bukan merupakan dokumen resmi adalah data sekunder. Dengan mempelajari dan mengevaluasi dokumen hukum sebagai data sekunder.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Hak Ganti Rugi Bagi Warga Kelurahan Alon-Alon Contong yang Menempati Di Atas Lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya atas Penertiban Lahan

Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan “rugi” adalah kondisi di mana seseorang tidak mendapatkan keuntungan dari apa yang telah mereka keluarkan (modal), Sedangkan “ganti rugi” adalah uang yang diberikan sebagai pengganti kerugian; pampasan.⁸ Ganti Rugi dalam istilah hukum, sering disebut legal remedy, adalah cara pemenuhan atau kompensasi hak atas dasar putusan pengadilan yang diberikan ke pada pihak yang menderita kerugian dari akibat perbuatan pihak lain yang dilakukan karena kelalaian atau kesalahan maupun kesengajaan.

⁷ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2017, hlm. 32.

⁸ KBBI Daring - Kementerian Pendidikan dan diakses dari Kebudayaan <https://kbbi.kemdikbud.go.id>, pada tanggal 3 Februari 2023.

Peneliti juga mencuplik Pengertian dan pendapat ganti rugi menurut para ahli. Pendapat yang pertama oleh Setiawan yang menyatakan bahwa Ganti Rugi adalah kerugian nyata yang terjadi karena wanprestasi. Adapun besarnya kerugian ditentukan dengan membandingkan keadaan kekayaan setelah wanprestasi dengan keadaan jika sekiranya tidak terjadi wanprestasi.

Pendapat dan Pengertian kedua mengenai kerugian yang hampir sama dikemukakan pula oleh Yahya Harahap, ganti rugi ialah “kerugian nyata” atau “Fietelijke Nadeel” yang ditimbulkan perbuatan wanprestasi. Kerugian nyata ini ditentukan oleh suatu perbandingan keadaan yang tidak dilakukan oleh pihak debitur. Lebih lanjut dibahas oleh Harahap, kalau begitu dapat kita ambil suatu rumusan, besarnya jumlah ganti rugi kira-kira sebesar jumlah yang “wajar” sesuai dengan besarnya nilai prestasi yang menjadi obyek perjanjian dibanding dengan keadaan yang menyebabkan timbulnya wanprestasi. Atau ada juga yang berpendapat besarnya ganti rugi ialah “sebesar kerugian nyata” yang diderita kreditur yang menyebabkan timbulnya kekurangan nilai keuntungan yang akan diperolehnya.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa ada dua sebab yang melahirkan timbulnya hak ganti rugi: pertama, ganti rugi karena wanprestasi sebagaimana diatur oleh Pasal 1240 sampai 1252 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan kedua, karena perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dilihat dari sisi jenisnya, kerugian dalam hukum dapat dipisahkan menjadi dua (2) klasifikasi, yakni Kerugian Materil dan Kerugian Immateril.⁹ Kerugian materil yaitu kerugian yang nyata-nyata ada yang diderita oleh seseorang, biasanya dalam bentuk uang, kekayaan atau harta benda. Sedangkan kerugian immateril yaitu kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh pemohon di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh seseorang di kemudian hari dan atau suatu kerugian yang tidak dinilai uang, seperti rasa sakit, nama baik, dan lain-lain.

Antara kerugian dari wanprestasi dan kerugian dari perbuatan melawan hukum keduanya merupakan konsepsi yang sangat berbeda satu dengan lainnya, walaupun keduanya bersumber dari perikatan, yaitu konsepsi wanprestasi berasal dari perikatan yang lahir dari perjanjian dan konsepsi perbuatan melawan hukum berasal dari perikatan yang lahir dari undang-undang.¹⁰

Pada konteks yang lebih khusus terkait penertiban lahan terdapat peraturan yang menjelaskan ganti rugi juga. Yakni pada Pasal 1 angka 20 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berbunyi :

“Ganti Kerugian adalah Penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah .pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah”.

Serta aturan pelaksanaannya Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berbunyi bahwa :

⁹ Titin Apriani, Konsep Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Serta Sistem Pengaturannya Dalam Kuh Perdata, Jurnal Ganec Swara No. 1 Vol. 15, 2021, Fakultas Hukum Universitas 45 Mataram, hlm 929.

¹⁰ R. Agustina, “Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer”, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.

“Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses Pengadaan Tanah.”

Dalam konteks pertanahan ini dikatakan ganti rugi karena terdapat hak seseorang atas sebuah tanah yang harus diberikan untuk sebuah kepentingan umum. Apabila dikorelasikan terhadap penjelasan analisis terkait ganti rugi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang termuat pada pemaparan sebelumnya maka, hal ini masuk kedalam ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum. Masuk kedalam kategori perbuatan melawan hukum karena antara negara dengan pemilik/penguasa tanah terikat dalam undang-undang. Pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa :

“bumi, air dan kekayaan alam yang terdapat didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar- besarnya bagi kemakmuran rakyat.”

Tentunya dengan diberikannya pemanfaatan tanah kepada negara oleh masyarakat yang memiliki/menguasai tanah tersebut berarti telah mengambil bentuk dari “kemakmuran rakyat” itu sendiri oleh karenanya secara tidak langsung hal ini berkorelasi dengan konsepsi perbuatan melawan hukum. Akan tetapi negara tetap menjaga amanat konstitusional yang sangat mendasar, yaitu bahwa pemanfaatan dan penggunaan tanah harus dapat mendatangkan kesejahteraan yang sebesar - besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia oleh karenanya timbullah Ganti Kerugian dalam sebuah pengadaan tanah.

Dampak yang ditimbulkan dari penertiban lahan oleh PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya untuk keperluannya menjadikan Warga Kelurahan Alon-Alon Contong yang terdampak dikesampingkan hak-haknya sebagai penguasa fisik lahan secara i'tikad baik dan terbuka karena telah menempati secara turun temurun dari tahun 1950an.

Tidak semua kegiatan penyediaan tanah dapat memberikan ganti rugi kepada masyarakat yang terdampak. Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 menentukan penyediaan tanah untuk kepentingan umum yang memberikan ganti rugi yakni:

- a) Pertahanan dan keamanan nasional;
- b) Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
- c) Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya;
- d) Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e) Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f) Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik;
- g) Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
- h) Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i) Rumah sakit pemerintah pusat atau pemerintah daerah;
- j) Fasilitas keselamatan umum;
- k) Permakaman umum pemerintah pusat atau pemerintah daerah;
- l) Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m) Cagar alam dan cagar budaya;
- n) Kantor pemerintah pusat, pemerintah daerah, atau desa
- o) Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p) Prasarana pendidikan atau sekolah

- q) Pemerintah/pemerintah daerah;
- r) Prasarana olahraga pemerintah/pemerintah daerah; dan
- s) Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Beberapa peraturan telah menjelaskan terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam konteks ini penertiban lahan yang dilakukan oleh PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya di jalan sulung merupakan perwujudannya.

Penertiban lahan yang dilakukan oleh PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya ini masuk kedalam hal yang dimaksud oleh Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berbunyi :

“Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.”

Kemudian juga terdapat dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang mengatakan bahwa :

“Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil.”

Terakhir dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2018 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Nasional berbunyi :

“Penyediaan Tanah adalah pengadaan tanah yang diperlukan untuk digunakan dalam pelaksanaan pembangunan nasional.”

Secara makna bunyi Pasal-Pasal diatas merujuk kepada kegiatan penertiban lahan oleh PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya terhadap lahan yang ditempati oleh Warga Kelurahan Alon-Alon Contong. Hal tersebut karena terdapat proses pengadaan atau penyediaan tanah yang sebelumnya penguasaan secara fisik bukanlah PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya yang menguasai atau menggunakan. Kemudian terjadi kebutuhan instansi yang mengharuskan lahan tersebut dikosongkan dan ditata sesuai peruntukannya. PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya menggunakan sertifikat hak pengelolaan nomor 00073 tahun 2009 sebagai dasar penertiban lahan. Tentu para Warga Kelurahan Alon-Alon Contong yang terdampak dari penertiban lahan ini menjadi pihak yang terlibat karena harus merelakan bangunan yang sebelumnya menjadi tempat tinggal.

Dari jenis-jenis pembangunan untuk kepentingan umum yang membutuhkan pengadaan tanah diatas, maka peruntukan penertiban lahan yang menjadi topik penelitian ini sama dengan yang dijelaskan dalam Pasal 10 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pasal 2 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bahwa masuk kedalam kategori pengadaan tanah untuk kepentingan umum apabila diperuntukkan pembangunan jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api. Hal ini tentu selaras dengan peristiwa yang terjadi dalam isu hukum penelitian yakni Penertiban lahan yang dilakukan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya untuk pengembangan fasilitas perkotaan.

PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya selaku pihak yang melakukan penertiban lahan termasuk kedalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dikatakan bahwa :
“Instansi adalah lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah.”

Pasal yang sama menjelaskan juga hal demikian yakni Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berbunyi :

“Instansi yang Memerlukan Tanah adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten kota, Badan Bank Tanah dan badan hukum milik negara/ badan usaha milik negara/ badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten kota, badan hukum milik negara badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.”
Terdapat kata “Badan Usaha Milik Negara” Berdasarkan hal tersebut apabila dikorelasikan kedalam isu hukum pada penelitian ini maka PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya merupakan bagian dari instansi yang dimaksud kedalam Pasal-Pasal yang dijelaskan karena PT KAI merupakan Perusahaan milik negara.

Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah. Pemberian Ganti Kerugian padaprinsipnya harus diserahkan langsung kepada Pihak yang Berhak atas Ganti Kerugian. Apabila berhalangan, Pihak yang Berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas Ganti Kerugian. Pada Pasal 40 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang berhak antara lain:

- a. pemegang hak atas tanah;
- b. pemegang hak pengelolaan;
- c. nadzir, untuk tanah wakaf;
- d. pemilik tanah bekas milik adat;
- e. masyarakat hukum adat;
- f. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
- h. pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pada Pasal 4, Pasal 5 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2018 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Nasional memberikan syarat dan kriteria bagi warga yang terdampak dalam penyediaan tanah sebagai berikut :

- a. memiliki identitas atau keterangan kependudukan yang disahkan oleh kecamatan setempat; dan

b. tidak memiliki hak atas tanah yang dikuasainya.

Kemudian syarat bagi warga yang terdampak untuk mendapatkan pemberian santunan yakni :

- a. Telah menguasai dan memanfaatkan tanah secara fisik paling singkat 10 (sepuluh) tahun secara terus menerus; dan
- b. menguasai dan memanfaatkan tanah dengan itikad baik secara terbuka, serta tidak diganggu gugat, diakui dan dibenarkan oleh pemilik hak atas tanah dan/ atau lurah/kepala desa setempat.

Pasal-pasal tersebut terdapat 2 poin yang dapat dikorelasikan dengan isu hukum pada penelitian ini. Poin pertama yakni pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik. Warga kelurahan alon-alon contong yang menempati lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya di Jalan Sulung telah menempati lahan tersebut berpuluh-puluh tahun secara terbuka kemudian di kelola secara turun temurun menandakan bahwa para Warga benar adanya menempati tanah negara dikarenakan tanah tersebut terdaftar atas nama PT KAI yang mana PT KAI merupakan perusahaan milik negara melalui Badan Usaha Milik Negara. Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Bambang selaku sekretaris kelurahan alon-alon contong mengatakan bahwa para warga yang menempati lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya yang terletak di jalan sulung beberapa telah memiliki identitas serta kartu keluarga (KK) yang beralamat pada lahan tersebut. Tentu hal ini menandakan bahwa para warga yang menempati lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya dilakukan secara terbuka dan ber itikad baik.

Peneliti mendapatkan kesimpulan penertiban lahan yang menjadi isu hukum pada penelitian ini, ditemukan bahwa penertiban lahan yang ditujukan untuk pengembangan fasilitas perkeretaapian PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya merupakan hal yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 2 dan Pasal 10 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Pasal 1 angka 2 dan Pasal 2 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, Pasal 1 angka 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2018. PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya selaku pihak yang menertibkan lahan di jalan sulung Kelurahan Alon-Alon Contong merupakan pihak yang didefinisikan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. terakhir yakni terkait kedudukan Warga Kelurahan Alon-Alon Contong yang terdampak dalam penertiban lahan terhadap hak ganti rugi ditemukan bahwa para warga telah memenuhi kriteria dan memiliki hak terhadap dampak yang didapatkan akibat adanya penertiban lahan oleh PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya. Dengan demikian Warga Kelurahan Alon-Alon Contong sepatutnya berhak mendapatkan ganti rugi atas terjadinya penertiban lahan yang dilakukan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya.

3.2 Bentuk Upaya Perlindungan Hukum Bagi Warga Kelurahan Alon-Alon Contong Yang Menempati Di Atas Lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya atas Penertiban Lahan

Pengaturan perlindungan hukum pemilikan hak atas tanah bagi warga masyarakat Indonesia sebagai negara hukum tentu di dalam menjalankan kehidupan bernegara

nya harus mendasarkan diri pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Perlindungan hukum diciptakan sebagai sarana atau instrumen untuk mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban subyek hukum. Di samping itu, hukum juga berfungsi sebagai instrumen perlindungan bagi subyek hukum. Perlindungan terhadap masyarakat wajib dilakukan sebagaimana yang telah diatur dalam Konstitusi dan peraturan perundang-undangan sehingga tujuan untuk kesejahteraan masyarakat dapat benar-benar tercapai, bukan malah menyengsarakan masyarakat khususnya dalam bidang penguasaan lahan.

Penertiban tanah yang dilakukan oleh PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya yang termasuk dalam proses pengadaan tanah adalah kepanjangan tangan pemerintah sebagai unsur aparatur yang menduduki barisan terdepan dalam setiap pengadaan tanah baik tanah untuk pembangunan kepentingan umum maupun kepentingan yang lain. Sebetulnya dalam praktiknya, mekanisme pelaksana pengadaan tanah tidak cukup hanya berlandaskan kepada normatif yuridis belaka, melainkan juga harus lebih mengedepankan pendekatan humanis. Mengingat, kondisi sosial di masyarakat seringkali berhadapan dengan berbagai masalah yang tidak dapat diselesaikan hanya dengan pendekatan normatif saja, melainkan membutuhkan perpaduan antara yuridis dan humanis.

Terdapat banyak pendapat akan pengertian perlindungan hukum dari para ahli yang pertama menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.

Terdapat ahli lain yakni Setiono yang menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

Terakhir menurut C.S.T. Kansil perlindungan hukum adalah sebagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan ancaman dari pihak manapun.

Dari pengertian akan perlindungan hukum menurut para ahli dapat peneliti simpulkan bahwa Perlindungan hukum terkhusus warga yang terdampak penertiban lahan dibutuhkan sebagai upaya melindungi hak-hak rakyat dari kesewenangan. Karena yang rentan terdampak penertiban lahan adalah warga dengan ekonomi lemah, dalam penertiban lahan posisi PT KAI lebih di atas daripada rakyat karena secara legal tanah/lahan tersebut milik negara yang dikelola oleh PT KAI. Akibat penertiban lahan, ada warga yang kehilangan tempat tinggal. Rumah mereka diratakan untuk kemudian lahannya dialihfungsikan atau dikembalikan ke fungsi awalnya. Namun, kehilangan tempat tinggal hanya salah satu dampak. Dampak terberat bagi korban penertiban lahan adalah hilangnya mata pencarian karena sebagian besar dari para korban penertiban bekerja di sektor informal. Rumah mereka adalah juga ladang mereka.

Seperti pendapat ahli Satjipto Rahardjo bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hal ini sesuai dengan kondisi yang dialami Warga Kelurahan Alon-Alon Contong dalam proses penertiban lahan untuk pengembangan fasilitas perkeretaapian. Sepatutnya tidak serta merta dilakukan dengan pendekatan yang mengedepankan eksekusi karena para warga sangat merasa dirugikan. Seperti penggunaan aparat penegak hukum dari kepolisian, satuan pamong praja dan TNI untuk menakut-nakuti penghuni lahan. Kemudian pemberitahuan yang singkat akan adanya penertiban lahan hingga perobohan secara paksa bangunan-bangunan milik warga. Seharusnya penertiban lahan oleh PT KAI ini yang notabennya perusahaan milik negara harus lebih mengedepankan pendekatan yang humanis yang mengayomi dan memperhatikan hak penghuni lahan karena telah lama mengelola dan memelihara lahan tersebut juga sebagai bentuk penghormatan hak kemanusiaan yang teramanatkan di Undang-Undang Dasar 1945.

Perlindungan atas kerugian pun dijelaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tepatnya pada Pasal 1365 yang menyatakan : “tiap perbuatan melawan hukum, yang mendatangkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Serta ketentuan lain tertuang dalam Pasal 1366 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang menyatakan : “setiap orang bertanggung jawab, tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati - hatinya.”. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1236 memperincikan kerugian (yang harus diganti) dalam tiga komponen Biaya, Rugi dan Bunga.

Berdasarkan bentuk pemberian kerugian yang dimaksud dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam konteks permasalahan penertiban lahan terhadap Warga Kelurahan Alon-Alon Contong juga dijelaskan secara khusus pada Pasal 36 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pasal 76 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bahwa pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham serta bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Bentuk pemberian ganti kerugian pertama berupa uang dilakukan dalam bentuk mata uang rupiah dan menjadi anggaran dalam pengadaan tanah. Kedua tanah pengganti yang diberikan untuk dan atas nama pihak yang berhak. Ketiga permukiman kembali yang dimaksud di atas adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada Pihak yang Berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses Pengadaan Tanah. Pada istilah lain dapat disebut dengan relokasi. Definisi dari relokasi sendiri yaitu perpindahan ke lokasi lain karena penyediaan lahan atau rumah secara terpaksa ataupun tidak terpaksa. Relokasi merupakan salah satu alternatif untuk memberikan kesempatan kepada masyarakat yang tanahnya musnah, baik sebagian maupun seluruhnya, untuk menata kembali dan melanjutkan kehidupannya di tempat yang baru. Keempat kepemilikan saham yang dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara Pihak yang Berhak dengan badan usaha milik negara atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara,

kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara. Serta terakhir yakni bentuk selain keempat hal yang telah dijelaskan diatas.

Permasalahan tidak menutup kemungkinan terjadi pada proses pemberian ganti kerugian dalam penertiban lahan. Apabila terjadi sebuah permasalahan hal ini sangat rentan akan penyelewengan kekuasaan dikarenakan dari aspek subjeknya melibatkan sebuah instansi dengan masyarakat. Selaras dengan pendapat yang dikemukakan oleh ahli Setiono pada pemaparan sebelumnya mengatakan bahwa perlindungan hukum sebagai tindakan dan upaya melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum. Tindakan atau upaya disini, menurut peneliti dapat diwujudkan dengan dibentuknya peraturan itu sendiri. Karena dengan hal tersebut timbul hak dan kewajiban serta mekanisme yang bisa meminimalisir dari perbuatan sewenang-wenang seperti yang dimaksud oleh pendapat ahli Setiono.

Maka dalam penertiban lahan dibentuklah peraturan yang mengakomodir hak untuk mengajukan upaya mendapatkan perlindungan hukum yakni Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum seperti pemaparan sebelumnya.

Terdapat 2 hal dalam peraturan tersebut terkait upaya perlindungan hukum yakni hak mengajukan upaya perlindungan hukum diluar pengadilan dan hak mengajukan upaya hukum melalui pengadilan dengan penjelasan sebagai berikut :

a) Hak Mengajukan Upaya Perlindungan di Luar Pengadilan

Hak dari Warga Kelurahan Alon-Alon Contong dalam mengajukan upaya perlindungan hukum diluar pengadilan tertuang pada Pasal 71 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menjelaskan bahwa dalam hal keberatan penetapan ganti kerugian maka dilakukan musyawarah. Musyawarah dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk kerugian berdasarkan hasil penilaian kerugian dan musyawarah ini dilakukan dalam waktu paling lama 30 hari sejak hasil penilaian tanah. Pelaksana pengadaan tanah dalam hal ini PT KAI menyampaikan besarnya ganti kerugian yang telah ditawarkan kemudian para warga juga berhak mengemukakan hal yang dibutuhkan. Sesuai dengan Pasal 74 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ketika sudah menemukan titik terang maka kesepakatan dalam musyawarah dituangkan dalam berita acara kesepakatan yang ditandatangani oleh pelaksana pengadaan tanah dan pihak yang berhak.

Pada saat musyawarah seperti penjelasan diatas dilakukan hanya dengan adanya 2 pihak yakni pihak instansi dalam hal ini PT KAI dan pihak yang berhak dalam hal ini warga dapat juga mendatangkan pihak ketiga sebagai pihak penengah. Penerapan hal demikian disebut mediasi. Menurut Takdir Rahmadi mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki kewenangan memutus. Pihak netral tersebut disebut dengan mediator

dengan tugas memberikan bantuan procedural dan substansial. Pengertian mediasi menurut Jimmy Joses Sembiring bahwa mediasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan pihak ketiga, yakni pihak yang memberikan masukan-masukan kepada para pihak untuk menyelesaikan sengketa.

Mediasi juga tertuang dalam Petunjuk Teknis Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 05/JUKNIS/D.V/2007, Keputusan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi. Dasar hukum kewenangan Badan Pertanahan Nasional/ Kementerian Agraria dan Tata Ruang telah tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Penyelesaian sengketa dan konflik dilakukan berdasarkan inisiatif dari Kementerian dan pengaduan masyarakat.

Mediasi adalah bentuk dari pada proses perdamaian antara para pihak yang bersengketa dengan menyerahkan permasalahannya kepada mediator untuk diberikan solusi dan hasil akhir yang adil, biaya yang murah, dan dapat diterima oleh kedua belah pihak yang bersengketa secara sukarela.¹¹ Mediasi dapat dibagi menjadi dua kategori, yaitu Mediasi Hukum Mediasi secara hukum merupakan bagian dari litigasi, yakni hakim meminta kedua belah pihak untuk mengusahakan menyelesaikan sengketa pertanahan mereka diselesaikan melalui proses mediasi sebelum litigasi dilanjutkan. Mediasi Pribadi adalah penyelesaian sengketa yang ditentukan oleh pihak yang bersengketa dengan menunjuk seorang mediator sebagai pihak penengah / pihak netral. Tujuan dari pada mediator tersebut adalah menengahi para pihak yang bersengketa untuk mencapai suatu kesepakatan bersama secara damai dan tidak merugikan salah satu pihak yang bersengketa.

Tahapan atau proses mediasi diluar pengadilan atau non litigasi diatur dalam peraturan perundang-undangan pengaturannya hanya terbatas pada penggunaan mediasi. Aturan hukum yang menjadi dasar adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Undang-undang ini mengatur penggunaan arbitrase maupun alternatif penyelesaian sengketa yang sifatnya sukarela, maka mediasi yang digunakan dalam sengketa pertanahanpun bersifat sukarela.

b) Hak Mengajukan Upaya Perlindungan melalui Pengadilan

Upaya perlindungan melalui pengadilan tertuang dalam Pasal 75 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menjelaskan bahwa apabila tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk atau besarnya ganti kerugian yang sebelumnya di lakukan dalam tahap musyawarah atau mediasi maka pihak yang berhak dalam hal ini Warga Kelurahan Alon-Alon Contong dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat paling lama 14 hari semenjak dilakukannya upaya musyawarah atau mediasi tersebut. Tentu dalam penjelasan pasal tersebut memberikan kesempatan kepada warga untuk melakukan upaya perlindungan melalui pengadilan yang dapat diwujudkan dengan gugatan.

¹¹ Nia Kurniati, *"Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik"*. Refika Aditama, Bandung, 2016, hlm.21.

Para pihak yang dilanggar haknya dalam perkara disebut penggugat yang mengajukan gugatan kepada pengadilan dan ditujukan kepada pihak yang melanggar (Tergugat) dengan mengemukakan duduk perkara (posita) dan disertai dengan apa yang menjadi tuntutan penggugat (petitum). Tiap-tiap orang proses perdata dimulai dengan diajukannya surat gugatan secara tertulis bisa juga dengan lisan yang kemudian ditulis kembali atas permintaan Ketua Pengadilan kepada paniteranya.¹²

Gugatan secara lisan hal itu diatur dalam Pasal 120 HIR dan Pasal 144 R.Bg menyatakan bilamana orang yang hendak menggugat itu tidak pandai menulis yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan dalam daerah hukum orang yang hendak digugat itu bertempat tinggal. Tujuan memberikan kelonggaran mengajukan gugatan secara lisan, untuk membuka kesempatan kepada para rakyat pencari keadilan yang buta aksara membela dan mempertahankan hak-haknya.¹³

Gugatan secara tertulis Bentuk Tertulis Gugatan yang paling diutamakan adalah gugatan dalam bentuk tertulis. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 118 ayat (1) HIR yang menyatakan bahwa Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya. Mengenai gugatan tertulis selain dijelaskan dalam HIR, juga dijelaskan dalam R.Bg Pasal 142 ayat (1) yang menyatakan bahwa Gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang pengadilan negeri dilakukan oleh penggugat atau oleh seseorang kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan dalam pasal 147, dengan suatu surat permohonan yang ditandatangani olehnya atau oleh kuasa tersebut dan disampaikan kepada ketua pengadilan negeri yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal tergugat, atau jika tempat tinggalnya tidak diketahui di tempat tinggalnya yang sebenarnya.

Menurut kedua Pasal di atas, gugatan perdata harus dimasukkan kepada Pengadilan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya. Pertama, yaitu dengan melakukan pendaftaran gugatan tersebut ke Pengadilan. Kedua, Penggugat wajib membayar biaya perkara. Ketiga, register perkara adalah pencatatan gugatan ke dalam buku register perkara untuk mendapatkan nomor gugatan agar dapat diproses lebih lanjut. Keempat, penetapan Majelis Hakim oleh Ketua Pengadilan Negeri, setelah Ketua Pengadilan Negeri memeriksa berkas perkara yang diajukan Panitera, kemudian Ketua Pengadilan Negeri menetapkan Majelis Hakim yang akan memeriksa dan memutus perkara. Kelima, Majelis Hakim tersebut kemudian menetapkan hari sidang.

Dengan demikian upaya bentuk perlindungan hukum yang diharapkan tercipta bagi setiap warga negara akibat penertiban/pengadaan tanah adalah seperti kembali

¹² Bambang Sugeng & Sujayadi, *"Pengantar Hukum Acara Perdata dan dokumen Litigasi"*, Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 20.

¹³ Sinaga, V. Harlen, *"Hukum Acara Perdata dengan pemahaman hukum materiil"*, Jakarta : Erlangga, 2015, hlm. 12

pada teori tujuan hukum. Bahwa tujuan hukum adalah manusia dengan hukum sebagai alat untuk mencapai tujuan hukum itu sendiri. Artinya, keberadaan hukum dalam masyarakat tidak hanya sebagai sarana menertibkan kehidupan masyarakat, melainkan juga dijadikan sebagai sarana yang mampu mengubah pola pikir dan pola perilaku masyarakat. Perbuatan hukum seyogyanya mampu mengeliminasi setiap konflik yang diperkirakan akan terjadi di masyarakat dan bertujuan untuk memberikan kemanfaatan dan kebahagiaan terbesar kepada sebanyak-banyaknya warga masyarakat. Sehingga dalam pelaksanaannya meskipun di dalam peraturan sangat kaku, maka pemerintah melalui PT KAI bertindak secara lunak, artinya dalam melakukan pengadaan tanah haruslah membela hak-hak asasi yang dimiliki masyarakat.

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan uraian pembahasan, maka dapat disimpulkan Bahwa yang dimaksud tentang ganti rugi dalam konteks penertiban lahan tertuang dalam Pasal 1 angka 20 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyebutkan Ganti Kerugian adalah Penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah .pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah. Dalam hal ini PT KAI selaku pihak yang melakukan pengadaan tanah dengan wujud penertiban lahan terhadap Warga Kelurahan Alon-Alon Contong menjadikan apa yang dilakukan tersebut masuk kedalam kategori pengadaan tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 10 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang menjelaskan bahwa penyediaan tanah untuk kepentingan umum yang memberikan ganti rugi yakni Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api. Serta kriteria yang telah ditetapkan dalam Pasal 40 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pihak yang berhak, Warga Kelurahan Alon-Alon Contong telah memenuhi karena disebut sebagai pihak menguasai tanah negara dengan itikad baik dan telah Telah menguasai dan memanfaatkan tanah secara fisik paling singkat 10 (sepuluh) tahun secara terus menerus. Maka dengan demikian sepatutnya Warga Kelurahan Alon-Alon Contong berhak dalam mendapatkan ganti kerugian atas penertiban lahan oleh PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya.

Upaya dalam mendapatkan perlindungan hukum untuk Warga yang terdampak dalam penertiban lahan terdapat 2 hal. Pertama hak mengajukan upaya perlindungan di luar pengadilan yang telah termuat dalam Pasal 71 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menjelaskan bahwa dalam hal keberatan penetapan ganti kerugian maka dilakukan musyawarah. Musyawarah dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk kerugian berdasarkan hasil penilaian kerugian dan musyawarah ini dilakukan dalam waktu paling lama 30 hari sejak hasil penilaian tanah. Kedua hak mengajukan upaya perlindungan melalui pengadilan yang tertuang pada Pasal 75 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menjelaskan bahwa apabila tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk atau besarnya ganti kerugian yang sebelumnya di lakukan dalam tahap musyawarah atau mediasi maka pihak yang berhak dalam hal

ini Warga Kelurahan Alon-Alon Contong dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat paling lama 14 hari semenjak dilakukannya upaya musyawarah atau mediasi tersebut.

Daftar Pustaka

Buku

- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. (2013).
- Bambang Sugeng & Sujayadi. *Pengantar Hukum Acara Perdata dan Contoh Dokumen Litigasi Perkara*. Jakarta: Kencana. (2012).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group. (2017).
- Nia, Kurniati. *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*. Bandung: Refika Aditama. (2016).
- Sinaga, V. Harlen. *Hukum Acara Perdata dengan pemahaman hukum materiil*. Jakarta: Erlangga. (2015).
- Syarief, Elza. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Cet. 2*, Jakarta : Gramedia, (2014).

Jurnal

- Apriani, Titin. "Konsep Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Serta Sistem Pengaturannya Dalam Kuh Perdata." *GANEC SWARA* 15, no. 1 (2021): 929-934.
- Ardani, Mira Novana. "Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional." *Administrative Law and Governance Journal* 2, no. 3 (2019): 476-492.
- Mahardika, Rahadiyan Veda, and Gatot Suyanto. "Kedudukan Hukum Badan Bank Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, no. 2 (2022): 58-65.
- Nasrul, Oky. "Pemanfaatan Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat Oleh Pihak Ketiga." *Soumatera Law Review* 2, no. 1 (2019): 150-171.
- Pahlevi, Farida Sekti. "Kekuatan Hukum GRONDKAART dan Problematikanya di Indonesia." *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam* 4, no. 1 (2022): 69-82.
- Yamin, Muhammad, and Zaidar Zaidar. "Pendaftaran Tanah Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Atas Kepemilikan Tanah Dan Upaya Meminimalisir Konflik Pertanahan." *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* 13, no. 2 (2018): 201-210.

Website

- KBBI Daring - Kementerian Pendidikan dan diakses dari Kebudayaan. <https://kbbi.kemdikbud.go.id>