

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI WARGA KELURAHAN
ALON-ALON CONTONG YANG TERDAMPAK PENERTIBAN
LAHAN PT KAI DAOP 8 KOTA SURABAYA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur**



Oleh :

UBAIDULLOH HALIM
NPM. 19071010070

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM
SURABAYA
2023**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI WARGA KELURAHAN
ALON-ALON CONTONG YANG TERDAMPAK PENERTIBAN
LAHAN PT KAI DAOP 8 KOTA SURABAYA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur**



Oleh :

URAI DULLOH HALIM
NPM. 19071010070

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM
SURABAYA**

2023

HALAMAN PERSETUJUAN SEMINAR SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI WARGA KELURAHAN ALON-ALON
CONTONG YANG TERDAMPAK PENERTIBAN LAHAN PT KAI DAOP**

8 KOTA SURABAYA

Dibusun Oleh

UBAIDULLOH HALIM

NPM. 19071010070

Telah disetujui untuk mengikuti ujian / Seminar skripsi

Pada tanggal 9 Maret 2023

Menyetujui,

DOSEN PEMBIMBING

WIWIN YULIANINGSIH, S.H., M.Kn.

NIP. 19750708 202121 2 001

Mengetahui,

DEKAN

DR. ERTIEN RINING NAWANGSARI, M.Si.

NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI WARGA KELURAHAN ALON-ALON
CONTONG YANG TERDAMPAR PENERTIBAN LAHAN PT KAI DAOP**

8 KOTA SURABAYA

Disusun Oleh:

UBAIDULLOH HALIM
NPM. 19071010070

Telah Dipertahankan dan Diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal 5 Mei 2023

PEMBIMBING

TIM PENGUJI

1.

HARIYO SULISTIYANTORO, S.H., M.M.
NIP. 19620625 199103 1 001

WIWIN YULIANINGSIH, S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 001

2.

ADHITYA WIDYA KARTIKA, S.H., M.H.
NIP. 19900112 202012 2 003

3.

WIWIN YULIANINGSIH, S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 001

Mengetahui,
DEKAN

DR. ERTIEN RINING NAWANGSARI, M.SI.
NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI WARGA KELURAHAN ALON-ALON
CONTONG YANG TERDAMPAK PENERTIBAN LAHAN PT KAI DAOP**

8 KOTA SURABAYA

Disusun Oleh:

**UBAIDULLOH HALIM
NPM. 19071010070**

Telah Direvisi dan Diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal 15 Mei 2023

PEMBIMBING

TIM PENGUJI

1.

**HARIYO SULISTIYANTORO, S.H., M.M.
NIP. 19620625 199103 1 001**

**WPWIN YULIANINGSIH, S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 001**

**ADHITYA WIDYA KARPIKA, S.H., M.H.
NIP. 19900112 202012 2 003**

3.

**WIWIN YULIANINGSIH, S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 001**

Mengetahui,
DEKAN

**DR. ERTIEN RINING NAWANGSARI, M.Si
NIP. 19680116 199403 2 001**

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ubaidulloh Halim
Tempat, Tanggal Lahir : Sidoarjo, 29 Juli 2000
NPM : 19071010070
Konsentrasi : Perdata
Alamat : RT 13 RW 03, Desa Kraton, Kecamatan Krian,
Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur

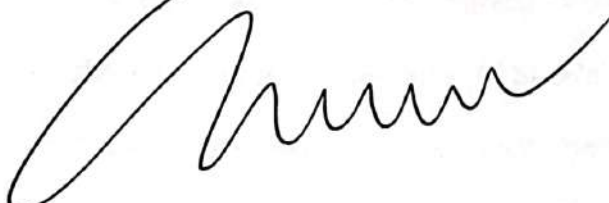
Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI WARGA KELURAHAN ALON-ALON CONTONG YANG TERDAMPAK PENERTIBAN LAHAN PT KAI DAOP 8 KOTA SURABAYA”** dalam rangka memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan bukan merupakan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila dikemudian hari ternyata skripsi saya merupakan hasil jiplakan (plagiat) maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 09 Maret 2023

Mengetahui,
PEMBIMBING



WIWIN YULIANINGSIH, S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 001

PENULIS



UBAIDULLOH HALIM
NPM. 19071010070

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan nikmat, rahmat dan karunia-Nya sehingga Penulis mampu menulis dan menyelesaikan Skripsi ini. Di sini, Penulis mengambil Judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI WARGA KELURAHAN ALON-ALON CONTONG YANG TERDAMPAK PENERTIBAN LAHAN PT KAI DAOP 8 KOTA SURABAYA”**

Skripsi ini ditulis guna memenuhi persyaratan berdasarkan kurikulum yang ada di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang dimaksudkan sebagai sarana untuk menambah serta membandingkan ilmu pengetahuan dan wawasan baik secara teori maupun dalam praktiknya di lapangan, serta diharapkan juga dapat memberikan bekal mengenai hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu sebelum mengadakan Penulisan guna Penulisan skripsi.

Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan bimbingan dan motivasi dari beberapa pihak, maka dikesempatan ini Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
2. Bapak Eko Wahyudi, SH, MH. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Dra. Herlina Sukmawati, M.Si selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, SH., MH, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.

5. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
6. Ibu Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang sudah sangat banyak membantu Penulis dalam menyusun Skripsi.
7. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah banyak membantu selama menempuh pendidikan.
8. Kepala Sub Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum beserta Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur.
9. Bapak dan Ibu Tim Penguji Skripsi yang telah memberikan evaluasi, kritik dan saran yang penting untuk Penulis kedepannya.
10. Kedua Orang Tua Penulis yang selalu memberikan dukungan dan doa untuk kelancaran dan kemanfaatan proses mengemban ilmu yang dilalui Penulis.
11. Adik-adik Penulis yakni, Azza Nafiza, Ahmad Khoiri Kafabi, Syauqi Arifillah yang telah menemani, mendoakan serta mendukung Penulis dalam menyusun Skripsi.
12. Saudara-Saudara Penulis yang telah mendoakan dan mendukung penuh selama proses Penulisan Skripsi.
13. Nabila Rizkya Mayang Swignyo, yang telah memberikan motivasi dan dorongan positif kepada Penulis.
14. Badan Pengurus Harian KPS Belan Negara Periode 2021-2022 yakni, Ach. Khozin Baharuddin, Dimas Wahyu Ciputro, Hany Puspitasari, Michaela Nur Anggraini, Reka Dian Safitri yang telah banyak membantu melalui proses Penulisan Skripsi.

15. Seluruh Keluarga besar KPS Bela Negara yang telah memberikan semangat kepada Penulis untuk merampungkan Skripsi.

16. Seluruh teman-teman seperjuangan angkatan 2019 Fakultas Hukum yang telah memberikan motivasi kepada Penulis.

Penulis menyadari bahwa Penulisan Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun dapat Penulis terima dengan lapang dada. Akhir kata semoga Skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan dan semoga Allah SWT. Memberikan balasan kebaikan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan.

Surabaya, Maret 2023

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN REVISI	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xii
ABSTRAK	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	11
1.3 Tujuan Peneliatan.....	11
1.4 Manfaat Penulisan.....	11
1.5 Kajian Pustaka.....	12
1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	12
1.5.1.1 Pengertian Pendaftaran Tanah.....	12
1.5.1.2 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	13
1.5.1.3 Asas Pendaftaran Tanah.....	15
1.5.1.4 Tujuan Pendaftaran Tanah.....	17
1.5.2 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah.....	18
1.5.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah,.....	18
1.5.2.2 Terjadinya Hak Atas Tanah.....	19

1.5.2.3 Dasar Hukum Hak Atas Tanah.....	20
1.5.2.4 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah.....	22
1.5.3 Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah.....	33
1.5.3.1 Pengertian Sengketa Tanah.....	33
1.5.4 Tinjauan Umum Tentang Ganti Rugi.....	35
1.5.4.1 Pengertian Ganti Rugi.....	35
1.5.4.2 Bentuk Ganti Rugi.....	37
1.5.4.3 Pemberian Ganti Rugi Pada Pengadaan Tanah	39
1.5.5 Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	41
1.5.5.1 Pengertian Perlindungan Hukum.....	41
1.5.5.2 Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum.....	43
1.5.5.3 Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum.....	45
1.6 Metodologi Penulisan.....	46
1.6.1 Jenis Penulisan.....	46
1.6.2 Sumber Data.....	48
1.6.3 Metode Pengumpulan Data dan Pengelolaan Data.....	52
1.6.4 Metode Analisis Data.....	53
1.6.5 Lokasi Penulisan.....	55
1.6.6 Waktu Penulisan.....	56
1.6.7 Sistematika Penulisan.....	56

BAB II GANTI RUGI BAGI WARGA KELURAHAN ALON-ALON

CONTONG YANG MENEMPATI DIATAS LAHAN PT KAI

DAOP 8 KOTA SURABAYA..... 59

2.1 Ganti Rugi Menurut Hukum Positif Di Indonesia..... 59

2.2 Ganti Rugi Bagi Warga Kelurahan Alon-Alon Contong Yang Menempati Diatas Lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya	81
--	----

BAB III UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI WARGA

KELURAHAN ALON-ALON CONTONG YANG MENEMPATI

DIATAS LAHAN PT KAI DAOP 8 KOTA SURABAYA..... 93

BAB IV PENUTUP 105

4.1 Kesimpulan..... 105

4.2 Saran..... 107

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Surat Penugasan Dosen Pembimbing Skripsi
Lampiran 2	: Formulir Pengajuan Judul Skripsi
Lampiran 3	: Kartu Bimbingan Skripsi
Lampiran 4	: Transkrip Sementara
Lampiran 5	: Kartu Rencana Studi
Lampiran 6	: Bukti Penyerahan Proposal Skripsi
Lampiran 7	: Sertifikat Partisipan Seminar Internasional dan Nasional
Lampiran 8	: Hasil Turnitin
Lampiran 9	: Bukti Publikasi Penelitian (Jurnal)
Lampiran 10	: Bukti Pembayaran UKT
Lampiran 11	: Lembar Revisi

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR

FAKULTAS HUKUM

Nama Mahasiswa : Ubaidulloh Halim
NPM : 19071010070
Tempat, Tanggal Lahir : Sidoarjo, 29 Juli 2000
Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum
Judul Skripsi :

**“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI WARGA KELURAHAN ALON-ALON
CONTONG YANG TERDAMPAK PENERTIBAN LAHAN PT KAI DAOP
8 KOTA SURABAYA”**

ABSTRAK

Permasalahan akan penguasaan tanah terutama tanah PT KAI kerap kali terjadi. Seperti yang terjadi pada Kelurahan Alun-Alun Contong Kecamatan Bubutan Kota Surabaya tepatnya pada Jalan Sulung Nomor 65. Warga telah menempati sejak sekitar tahun 1950an dan kini telah digunakan secara turun temurun. Kemudian 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.

Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui berhak tidaknya Warga Kelurahan Alon-Alun Contong yang menempati diatas lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya mendapatkan ganti rugi serta upaya perlindungan hukum bagi Warga. Jenis Penulisan yang digunakan adalah Penulisan yuridis normatif dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder melalui literatur yang berkaitan dengan Penulisan. Hasil Penulisan menunjukkan bahwa Warga Kelurahan Alon-Alun Contong yang menempati di atas lahan PT KAI DAOP 8 Kota Surabaya berhak atas ganti rugi akibat penertiban lahan. Serta adanya upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum bagi warga baik secara di luar pengadilan maupun melalui pengadilan.

Kata Kunci : *Penertiban Lahan, Ganti Kerugian, Perlindungan Hukum*