

**KLAIM EIGENDOM OLEH PT PERTAMINA TERHADAP
TANAH WARGA DI KELURAHAN GUNUNG SARI
SURABAYA**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**



Oleh :

ANANTA FITRI HANDAYANI

NIM. 220111100043

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TRUNODJOYO MADURA
FAKULTAS HUKUM
2026**

HALAMAN PERSETUJUAN

**KLAIM EIGENDOM OLEH PT PERTAMINA TERHADAP
TANAH WARGA DI KELURAHAN GUNUNG SARI
SURABAYA**

SKRIPSI

OLEH:

ANANTA FITRI HANDAYANI

NIM. 220111100043

[Signature]
Disetujui untuk Ujian Tugas Akhir
Bangkalan, 02 September 2026

Dosen Pembimbing

[Signature]
Dr. Rina Yulianti, S.H., M.H.
NIP. 197607152006042001

HALAMAN PENGESAHAN

**KLAIM EIGENDOM OLEH PT PERTAMINA TERHADAP
TANAH WARGA DI KELURAHAN GUNUNG SARI
SURABAYA**
SKRIPSI

ANANTA FITRI HANDAYANI

NIM. 220111100043

Skrripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Majelis Penguji Tugas
Akhir Fakultas Hukum Universitas Trunodjojo Madura, Pada hari Rabu
Tanggal 02 September 2026

MAJELIS PENGUJI

PENGUJI I (Ketua)

Riesia Yogahastama, S.H., M.Kn.
NIP. 198704142015041001

PENGUJI II

Santi Rima Melati, S.H., M.H.
NIP. 198705082024212031

PENGUJI III (Pembimbing)

Dr. Rina Yulianti, S.H., M.H.
NIP. 197607152006042001

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Trunodjojo Madura

Dr. Lina Rusdiana, S.H., M.H.
NIP. 196912312001122002

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ANANTA FITRI HANDAYANI

NIM : 220111100043

Judul Skripsi : Klaim Eigendom oleh PT Pertamina Terhadap Tanah Warga
di Kelurahan Gunung Sari Surabaya

Dengan ini saya menyatakan, bahwa skripsi/memorandum hukum ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi lain, dan di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh penulis lain, kecuali yang secara tertulis diacu di dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka. Apabila suatu saat ada pihak lain yang melakukan klaim bahwa skripsi/memorandum hukum ini merupakan plagiasi karya ilmiah yang lain, dan dapat dibuktikan, saya bersedia menerima segala sanksi yang akan diberikan oleh Fakultas Hukum Universitas Trunodjoyo Madura.

Bangkalan, 15 Agustus 2026

Ananta Fitri Handayani
NIM. 220111100043

KATA PENGANTAR

Penulis mengucapkan rasa syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga skripsi yang berjudul "**Klaim Eigendom oleh PT Pertamina terhadap Tanah Warga di Kelurahan Gunung Sari Surabaya**" ini dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu ketentuan untuk meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Trunodjoyo Madura. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh realitas sengketa penguasaan tanah yang terjadi di Kelurahan Gunung Sari, Kota Surabaya, di mana warga telah menguasai dan memanfaatkan tanah secara fisik selama puluhan tahun, sementara di sisi lain PT Pertamina (Persero) mengklaim penguasaan atas tanah yang sama berdasarkan hak eigendom verponding peninggalan masa kolonial Belanda. Melalui penelitian ini, penulis berupaya untuk menganalisis legalitas penguasaan tanah oleh kedua belah pihak serta mengkaji upaya hukum yang dapat ditempuh guna memberikan kepastian hukum bagi warga yang terdampak. Dengan demikian, penelitian ini dapat memberikan gambaran mengenai kompleksitas sengketa pertanahan yang melibatkan hak-hak lama peninggalan kolonial serta mencari alternatif penyelesaian yang berimbang bagi para pihak demi terwujudnya kepastian hukum dan keadilan sosial. Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari dukungan, bimbingan, dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang tulus kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan rahmat, karunia, kesehatan, serta kemudahan dalam setiap langkah kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat pada waktunya.
2. Prof. Dr. Safi, S.H., M.H. selaku Rektor Universitas Trunodjoyo Madura, beserta Wakil Rektor dan jajarannya.
3. Kepada Dosen Pembimbing Skripsi, yaitu Ibu Dr. Rina Yulianti, S.H., M.H. Terima kasih banyak atas setiap waktu, kesabaran, dan ilmu yang Ibu berikan selama proses penyusunan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa perjalanan menyelesaikan skripsi ini tidak selalu mudah. Ada banyak rasa lelah, dan bingung. Namun, melalui setiap masukan, arahan, dan motivasi yang Ibu Rina berikan, penulis belajar bahwa setiap proses memiliki pelajaran yang berharga.
4. Kepada Bapak Riesta Yogahastama, S.H., M.Kn. dan Ibu Santi Rima Melati, S.H., M.H. selaku Dosen Penguji yang telah memberikan arahan serta masukan kepada Penulis dalam proses penyempurnaan skripsi ini.
5. Kepada seluruh Dosen serta Jajaran Staff Fakultas Hukum Universitas Trunodjoyo Madura yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Penulis menyampaikan terima kasih atas seluruh ilmu, pembelajaran, serta arahan yang diberikan selama proses perkuliahan.
6. Kepada cinta pertama penulis, yaitu Bapak Muhammad Zainollah, sosok yang dengan penuh keteguhan, pengorbanan, dan doa yang tak pernah putus senantiasa menjadi kekuatan serta sumber semangat bagi penulis dalam menapaki setiap langkah kehidupan. Terima kasih sudah menjadi alasan

tetap semangat sampai proses skripsi ini selesai, hidup lebih lama agar bisa menyaksikan putri kecilnya mencapai segala mimpinya.

7. Teruntuk Almarhumah Ibu Halifah yang jiwanya lebih dulu mengudara dan kini berada di tempat terbaik di sisi-Nya. Penulis senantiasa berharap semoga beliau dapat menyaksikan setiap proses, perjuangan, dan pencapaian yang telah penulis lalui hingga sampai pada tahap ini. Skripsi ini penulis persembahkan sebagai wujud bakti, cinta, dan rasa rindu yang mendalam kepada Mami. Terimakasih atas segala doa tulus, kasih sayang, serta pengorbanan hebat yang telah diberikan selama ini, hingga kini masih menjadi kekuatan dan penyemangat bagi penulis dalam menjalani setiap langkah kehidupan.
8. Kepada Nenek Penulis, yaitu Ibu Saedah dan Ibu Halimah. Terimakasih untuk semua kasih sayang, doa, dan pengorbanan yang diberikan selama ini. Terima kasih telah menjadi rumah, tempat saya pulang, dan sosok yang selalu menguatkan saya dalam setiap langkah kehidupan.
9. Kepada kedua saudara yang penulis sayangi, yaitu Andy Sugianto dan Anita Febriyanti. Terima kasih atas segala doa dan dukungan yang diberikan kepada penulis, hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, dan menjadi alasan penulis bertahan sejauh ini.
10. Kepada seluruh keluarga besar yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih untuk semua doa dan dukungan yang sudah diberikan untuk penulis.

11. Kepada seluruh narasumber yang telah bersedia memberikan informasi serta meluangkan waktu untuk sesi wawancara yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Penulis ucapkan terimakasih banyak.
12. Untuk teman-teman seperjuangan penulis, Nur Mulia Isnai Angraini, Septian Nahdi, Eko Fajar Arifianto, Novi Tri Ulfatul Fajriah, Hoseniyah, Dwi Ananda Mega Yuniar, serta teman-teman yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih untuk dukungan dan kebersamaan yang telah mengisi perjalanan skripsi ini sejak awal hingga dapat terselesaikan. Meskipun setelah ini menjalani kehidupan masing-masing yang berbeda, dan kesibukan yang berbeda, terimakasih telah menjadi rumah di tengah lelahnya proses ini. terimakasih sudah menjadi teman penulis dalam menjalani kehidupan perkuliahan dan menjadi teman seperjuangan yang luar biasa.
13. Kepada teman SMK penulis Indah Farida, terima kasih atas segala dukungan yang diberikan untuk penulis.
14. Terakhir, penulis berterima kasih kepada perempuan sederhana yang memiliki impian besar. Terima kasih kepada penulis yaitu saya sendiri, Ananta Fitri Handayani, anak perempuan terakhir dan harapan terakhir orang tuanya. Terima kasih sudah bertahan sejauh ini, dan terus menjalani tantangan yang semesta hadirkan. Saya bangga setiap langkah kecil yang saya ambil, atas pencapaian yang saya dapatkan sampai saat ini. Berusaha keras meyakinkan diri sendiri bahwa kamu dapat menyelesaikan studi ini sampai selesai. Berbahagialah selalu dengan dirimu. Jangan sia-siakan

usaha doa-doa yang kamu langitkan. Allah sudah merencanakan dan memberikan porsi terbaik untuk perjalanan hidupmu.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xv
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR GAMBAR	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Kegunaan Penelitian	8
1.5 Keaslian Penelitian	9
1.6 Metode Penelitian	12
1.6.1 Jenis Penelitian.....	13
1.6.2 Pendekatan Penelitian	14
1.6.3 Sumber Data Penelitian.....	15
1.6.4 Teknik Pengumpulan Data	16
1.6.5 Lokasi Penelitian.....	17
1.6.6 Metode Analisis Data	17
BAB II LANDASAN TEORI, DAN NORMA HUKUM PENGATURAN HAK ATAS TANAH DALAM HUKUM AGRARIA INDONESIA	19
2.1 Hak Atas Tanah dan pendaftaran Tanah	19
2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah Sebelum dan Sesudah Undang-Undang Pokok Agraria	19
2.1.2 Asas-Asas Dalam Hukum Agraria Dan Asas-Asas Pendaftaran Tanah Di Indonesia	31

2.1.3	Tujuan dan Fungsi Sertifikat Tanah	37
2.1.4	Dasar Hukum Hak Atas Tanah	41
2.2	Pengakuan Hukunm dan Penguasaan Hak Atas Tanah.....	46
2.2.1	Pengakuan Hak Lama Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021	46
2.2.2	Bentuk-Bentuk Penguasaan Tanah.....	51
2.3	Bentuk-Bentuk Upaya Hukum	54
2.4	Kerangka Teori	55
2.4.1	Teori Kepastian Hukum	55
2.4.2	Teori Perlindungan Hukum	57
BAB III KEDUDUKAN HAK EIGENDOM DAN UPAYA HUKUM PADA SENGKETA ANTARA WARGA GUNUNG SARI DAN PT PERTAMINA .		59
3.1	Gambaran Umum Lokasi Penelitian di Kecamatan Dukuh Pakis, Kelurahan Gunung Sari, Surabaya	59
3.2	Kedudukan Hak Eigendom pada Sengketa Warga Gunung Sari dan Pihak PT Pertamina.....	63
3.2.1	Legalitas Penguasaan Tanah oleh Warga Gunung Sari	63
3.2.2	Legalitas Penguasaan Tanah oleh PT Pertamina	89
3.2.3	Kedudukan Eigendom sebagai Dasar Klaim oleh PT Pertamina...	108
3.3	Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan oleh Warga Gunung Sari Akibat Klaim Tanah.....	124
3.3.1	Upaya Hukum Yang Sudah Dilakukan Dalam Sengketa PT Pertamina Dan Warga Gunung Sari Surabaya.....	124
3.3.2	Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Dalam Sengketa PT Pertamina Dan Warga Gunung Sari	133
BAB IV PENUTUP		139
4.1	Kesimpulan.....	139
4.2	Saran	142
DAFTAR PUSTAKA.....		144
PEDOMAN WAWANCARA		152
LAMPIRAN.....		154

BIODATA PENULIS.....	160
-----------------------------	------------

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Dokumentasi wawancara dengan Ibu Siti Salamah, A.Md, S.H. selaku Ibu Lurah di Kelurahan Gunung Sari Surabaya, pada tanggal 7 November 2025.	154
Lampiran 2. Dokumentasi wawancara dengan Bapak Roy. selaku Sekretaris di Kelurahan Gunung Sari Surabaya, pada tanggal 30 April 2026.	154
Lampiran 3. Dokumentasi wawancara dengan Bapak Muchlis Anwar, selaku Ketua Forum Aspirasi Tanah Warga di Kelurahan Gunung Sari Surabaya, pada tanggal 4 Mei 2026.....	155
Lampiran 4. Dokumentasi wawancara dengan Ibu Sri Julianti, selaku Warga di Kelurahan Gunung Sari Surabaya, pada tanggal 4 Mei 2026.	155
Lampiran 5. Dokumentasi wawancara dengan Bapak Rahman Hidayat, selaku Warga di Kelurahan Gunung Sari Surabaya, pada tanggal 4 Mei 2026.....	155
Lampiran 6. Dokumentasi wawancara dengan Bapak Ahmad Sutrisno Zulkarnain, selaku Warga di Kelurahan Gunung Sari Surabaya, pada tanggal 4 Mei 2026...	156
Lampiran 7. Dokumentasi wawancara dengan Bapak Ali Firmansyah, selaku Warga di Kelurahan Gunung Sari Surabaya, pada tanggal 4 Mei 2026.....	156
Lampiran 8. Surat Pengajuan Keberatan atas Permohonan Hak Atas Tanah pada Bidang Tanah Bekas Eigendom Verponding Nomor 1278.	156
Lampiran 9. Surat Recovery Aset Ex Nasionalisasi Aset Perminyakan, Eigendom Verponding Nomor 1305.....	157
Lampiran 10. Hasil Rapat Dengar Pendapat Umum di Kantor DPR RI	158

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Luas Daerah Menurut Desa/Kelurahan di Kecamatan Dukuh Pakis, 2025	61
Tabel 3.2 Penduduk, Distribusi Presentase Penduduk, Kepadatan Penduduk, Rasio Jenis Kelamin Penduduk Menurut Desa/Kelurahan di Kecamatan Dukuh Pakis, 2025.....	62
Tabel 3.3 Tabel Yang Menunjukkan Legalitas Penguasaan Oleh Warga.....	75
Tabel 3.4 Jumlah Alat Bukti Penguasaan Tanah Oleh Warga Gunung Sari	77
Tabel 3.5 Ringkasan Pokok Pernyataan Rapat Dengar Pendapat (RDP) dan Rapat Dengar Pendapat Umum (RDPU) Komisi II DPR RI, 18 November 2025.....	91
Tabel 3.6 Kronologi Penanganan Sengketa Sejak Tahun 2011 s.d. saat ini.	125

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Peta Kecamatan Dukuh Pakis	60
--	----