

**PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH PT.
KERETA API INDONESIA YANG DI KUASAI OLEH
WARGA (STUDI KASUS JL. KOLONEL SUDIARTO
KOTA TEGAL)**



SKRIPSI

**Disusun untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Hukum**

Oleh

ANANDA RICOLA

NPM : 5117500183

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL

2021

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

**PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH PT.
KERETA API INDONESIA YANG DIKUASAI OLEH WARGA
(STUDI KASUS JL. KOLONEL SUDIARTO KOTA TEGAL)**

ANANDA RICOLA

NPM 511750083

Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Tegal, Juli 2021

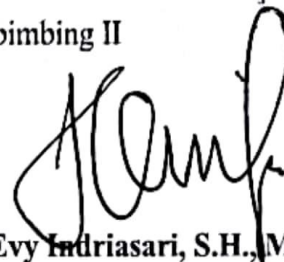
Pembimbing I



Dr. Sanusi, S.H., M.H

NIDN 0609086202

Pembimbing II



Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H

NIDN 0605037501



Mengetahui
Dekan,

Dr. Achmad Irwan Hamzani, S.H.I., M.Ag.

NIDN 0620108203

HALAMAN PENGESAHAN

**PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH PT.
KERETA API INDONESIA YANG DIKUASAI OLEH WARGA
(STUDI KASUS JL. KOLONEL SUDIARTO KOTA TEGAL**


ANANDA RICOLA

NPM 511750083


Telah Diperiksa Dan Disahkan oleh

Tegal, Juli 2021


Penguji I


Dr. H. Nuridin, S.H., M.H
NIDN 0610116002

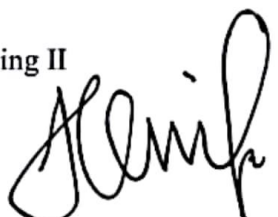
Penguji II


Imam Asmarudin, S.H., M.H
NIDN 0625058106

Pembimbing I

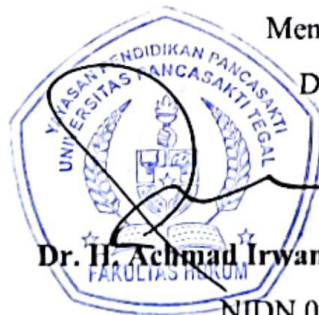

Dr. Sanusi, S.H., M.H
NIDN 0609086202

Pembimbing II


Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H
NIDN 0605037501

Mengetahui

Dekan




Dr. H. Achmad Irwan Hamzani, S.H.I., M.Ag.

NIDN 0615067604

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ananda Ricola
NPM : 5117500183
Tempat/Tanggal Lahir : Tegal, 16 Mei 1998
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : **PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS
TANAH PT. KERETA API INDONESIA
YANG DIKUASAI OLEH WARGA (STUDI
KASUS JL. KOLONEL SUDIARTO KOTA
TEGAL)**

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan orang lain serta belum pernah ditulis oleh orang lain apabila dikemudian hari terbukti pernyataan penulis ini tidak benar, maka penulis bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah penulis peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Tegal, Juli 2021

Yang Menyatakan,



METERAI
TEMPEL
24DBBAJX347120273

Ananda Ricola

ABSTRAK

Tanah bagi manusia dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen. Sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, bahwa : Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Status hak atas tanah adalah status kepemilikan tanah yang menjadi bukti tertulis dan diakui secara hukum dan berbentuk sertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Penelitian ini bertujuan: (1) Untuk mengkaji bagaimana penyelesaian sengketa hak atas tanah antara PT. Kereta Api Indonesia dengan warga (Studi Kasus Jl.Kolonel Sudiarto). (2) Untuk mengkaji hambatan serta solusi dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah yang terjadi antara PT. Kereta Api Indonesia dengan warga (Studi Kasus Jl.Kolonel Sudiarto).

Jenis penelitian ini adalah Jenis penelitian ini adalah Penelitian Kepustakaan (library research), yaitu penelitian yang menggunakan data sekunder. Sumber datanya dapat diperoleh melalui penelusuran dokumen. Pendekatan dalam penelitian ini adalah normative (normative law research), penelitian yang dilakukan dengan mengkaji hukum tertulis dan hukum positif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa masyarakat di Jl. Kolonle Sudiarto merasa kecewa dan tidak setuju dengan keputusan dari pihak PT. KAI yang akan menggusur tanah milik warga dan dijadikan hak milik oleh PT. KAI. Menjadikan proses penyelesaian sengketa menjadi terhambat karena banyak warga merasa dirugikan.

Berdasarkan hasil penelitian ini diharapkan akan menjadi bahan informasi dan masukan bagi mahasiswa, akademisi, praktisi dan semua pihak yang membutuhkan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.

Kata kunci: Status Hak atas tanah, sengketa tanah.

ABSTRACT

Land for humans can be valued as a property that has a permanent nature. As regulated in Article 33 paragraph (3) UUD 1945 Constitution, that: Earth, water and natural resources contained therein are controlled by the state and used as much as possible for the prosperity of the people. The status of land rights is the status of land ownership which is written evidence and is legally recognized and in the form of certificate issued by the National Land Agency (BPN).

The aims: (1) To examine how the settlement of land rights disputes between PT. Kereta Api Indonesia with residents (Case Study Jl. Kolonel Sudiarto). (2) To examine the obstacles and solutions in the settlement of land rights disputes that occurred between PT. Kereta Api Indonesia with residents (Case Study Jl. Kolonel Sudiarto).

The type of this research is the *library research*, namely research that uses secondary data. The source of the data can be obtained through document search. The approach in this study is *normative law* (normative law research), research conducted by examining writing law and positive law.

The results of this study indicate that the people in Jl. Kolonel Sudiarto was disappointed and disagreed with the decision from PT. KAI which will evict the land owned by the residents and become property rights by PT. KAI. It hinders the dispute resolution process because many residents feel disadvantaged.

Based on the results of this study, it is hoped that it will become information and input for students, academics, practitioners and all parties in need in the Faculty of Law, Pancasakti University, Tegal.

Keywords: Status of land rights, Land disputes

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, Segala Puji Bagi Allah SWT. Tidak ada daya dan kekuatan kecuali dengan pertolongan Allah SWT. Pertama-tama penulis ucapkan terimakasih kepada Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis bisa menyelesaikan tugas akhir dengan tepat waktu dan baik. Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua penulis yang sudah mendoakan memperjuangkan dan memberikan yang terbaik untuk anaknya.
2. Saudara-saudara dan keluarga tercinta yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan untuk menyelesaikan proses studi penulis.
3. Dosen pembimbing Bapak Dr. H. Sanusi, S.H., M.H. dan pembimbing Ibu Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H.
4. Dosen-dosen di Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
5. Teman-teman dan sahabat-sahabat yang selalu memberikan bantuan dan motivasi bagi penulis.
6. Untuk Regita Cahyani S.Ikom yang selalu memberikan semangat untuk menyelesaikan studi penulis

MOTTO

“Pelajaran terbaik dari seseorang adalah sebuah pengalaman hidup”

“Tegarlah seperti karang yang terus menerus dihantam ombak”

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur kehadirat Allah Swt, alhamdulillah penyusunan skripsi ini dapat selesai. Dengan skripsi ini pula penulis dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal. Shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Rasulullah Saw. yang membawa rahmat sekalian alam.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan dorongan berbagai pihak yang kepadanya patut diucapkan terimakasih. Ucapan terimakasih penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Fakhruddin, M.Pd., selaku Rektor Universitas Pancasakti Tegal.
2. Bapak Dr. H. Achmad Irwan Hamzani, S.H., M.Ag., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
3. Ibu Kanti Rahayu, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
4. Bapak Toni Haryadi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
5. Bapak Imam Asmarudin, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
6. Bapak Muhammad Wildan, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.

7. Bapak Dr. H. Sanusi, S.H., M.H., Ibu Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H., yang telah berkenan memberikan bimbingan dan arahan pada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
8. Segenap dosen Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan pada penulis sehingga bisa menyelesaikan studi strata 1. Mudah-mudahan mendapatkan balasan dari Allah Swt. sebagai amal shalih.
9. Segenap pegawai administrasi/karyawan Universitas Pancasakti Tegal khususnya di Fakultas Hukum yang telah memberikan layanan akademik dengan sabar dan ramah.
10. Orang tua, serta saudara-saudara penulis yang memberikan dorongan moril pada penulis dalam menempuh studi.
11. Kawan-kawan penulis, dan semua pihak yang memberikan motivasi dalam menempuh studi maupun dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Semoga Allah Swt. membalas semua amal kebaikan mereka dengan balasan yang lebih dari yang mereka berikan kepada penulis. Akhirnya hanya kepada Allah Swt. penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya, dan bagi pembaca umumnya.

Tegal, Juli 2021

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
HALAMAN MOTTO	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Tinjauan Pustaka	9
F. Metode Penelitian.....	11
G. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL	15
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah	15

B. Tinjauan Umum Tentang Status Hak Atas Tanah dan Sejarah Hak Atas Tanah PT Kereta Api Indonesia (KAI).....	39
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	45
A. Hasil Penelitian	45
B. Penyelesaian sengketa hak atas tanah PT . Kereta Api Indonesia yang di Kuasai oleh warga (Studi Kasus JL. Kolonel Sudiarto Kota Tegal).....	46
C. Hambatan dan Solusi Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah PT. Kereta Api Indonesia yang Di Kuasai oleh Warga (Studi Kasus JL. Kolonel Sudiarto Kota Tegal).....	53
BAB IV PENUTUPAN	58
A. Kesimpulan	58
B. Saran.....	59
DAFTAR PUSTAKA	60
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	63

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan pokok manusia terdiri dari 3 yaitu sandang, pangan, dan papan. Kebutuhan sandang adalah kebutuhan pokok manusia untuk berpakaian secara layak. Kebutuhan pangan adalah kebutuhan akan makan, manusia membutuhkan asupan makanan untuk mendapatkan energi untuk mempertahankan hidupnya. Sedangkan papan adalah kebutuhan manusia akan tempat tinggal. Dalam membangun tempat tinggal manusia membutuhkan tanah untuk menjadi tempat dimana rumah akan dibangun. Tanah bagi manusia dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen, karena memberikan kemantapan untuk dicadangkan bagi kehidupan di masa yang akan datang.

Bangsa Indonesia meyakini bahwa tanah dalam wilayah Negara Indonesia dengan letak dan kedudukannya yang strategis sebagai kepulauan berikut keanekaragaman ekosistemnya adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia yang patut disyukuri, dilindungi dan dikelola dengan sebaik-baiknya untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dan dalam kehidupan bernegara, perseorangan, dan masyarakat, tanah merupakan benda yang sangat dibutuhkan. Tanah adalah sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia, untuk itu sebuah Negara harus memiliki landasan yang kuat dalam hal pemanfaatan atau penggunaan sumber daya alam tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bahwa : Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan

sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat¹. Dalam pasal ini juga menjadi landasan konstitusional pembentukan politik dan Hukum Agraria Nasional.

Hukum Agraria secara Administratif adalah keseluruhan dari ketentuan hukum yang memberi wewenang kepada pejabat dalam menjalankan praktik hukum negara dan mengambil tindakan dari masalah-masalah agrarian yang timbul². Dengan melalui penafsiran dari Pancasila dan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 Negara tidak lagi sebagai pemilik tanah, melainkan negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia hanya menguasai tanah³. Melainkan pemberian kewenangan secara desentralisasi dalam pelaksanaan otonomi daerah dibidang pertanahan kepada pemerintah daerah dan pemerintah kabupaten/kota, berdampak pada pengaturan kewenangan pertanahan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960⁴. Status hak atas tanah adalah status kepemilikan tanah yang menjadi bukti tertulis dan diakui secara hukum dan berbentuk sertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Masyarakat mempunyai hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA mengenai macam-macam hak atas tanah tidak menyebut Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut HPL) atas tanah. Meskipun demikian sebagaimana dikutip dari Penjelasan Umum UUPA, bahwa “Kekuasaan Negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas

¹ Indir Hadisiswati, “Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah”. *AHKAM*, Volume 2, Nomor 1, 2014, hlm.118-119.

² DR. Urip Santoso, “*Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*”, Kencana, Jakarta,2017,hlm.7.

³ *Ibid.*.

⁴ Ria Fitri, “*Hukum Agraria Bidang Pertanahan Setelah Otonomi Daerah*”. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* Volume 20, Nomor 3, 2018, hlm.423.

dan penuh”⁵. Masyarakat perlu adanya membuat tanda bukti kepemilikan tanah yang berupa sertifikat. Baik masyarakat maupun badan usaha harus menggunakan tanah sebaik-baiknya dan perlu juga pengawasan supaya tetap bijak dalam memanfaatkan. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya, hingga bermanfaat banyak bagi masyarakat dan negara. Diharapkan dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria akan meminimalisir akan adanya konflik tentang pertanahan. Konflik yang terjadi biasanya konflik individu antar individu maupun antara individu dengan kelompok yang termasuk didalamnya pihak swasta maupun pemerintah. Konflik terjadi biasanya dikarenakan kurangnya persediaan tanah yang mengakibatkan banyak orang yang menggunakan tanah yang ditelantarkan oleh pemiliknya.

Tanah juga memiliki peran yang sangat besar dalam pembangunan nasional, seperti lahan untuk pertanian, pembangunan infrastruktur jalan, dan untuk pendirian suatu kawasan industri. Semakin besar pembangunan yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah sangat sangat terbatas. Erat hubungan antara pembangunan dan pertanahan itu sendiri, karena dalam setiap pembangunan infrastruktur memerlukan tanah yang luas. Akan tetapi masih banyak tanah yang tidak dimanfaatkan secara baik oleh Negara yang akhirnya masih banyak tanah yang ditelantarkan. Dan pada akhirnya digunakan oleh warga untuk dijadikan tempat tinggal dikarena ketersediaan tanah yang terbatas dibanding jumlah kebutuhan akan tanah. Salah satu contoh kasus yang muncul

⁵ Felix Kurniawan, “Aspek Hukum Pemberian HPL Atas Bidang Tanah yang Telah dikuasai, Di Kuasai atau Digarap oleh Warga”. Jurnal Sapientia et Virtus. Volume 4 Nomor 2, 2019, hlm.141.

mengenai banyaknya tanah yang ditelantarkan adalah tanah milik PT Kereta Api Indonesia yang pada akhirnya digunakan oleh warga sebagai tempat pemukiman di sekitar Jl. Kolonel Sudiarto Kota Tegal.

Tanah yang menjadi aset PT. Kereta Api Indonesia harus dimanfaatkan dengan baik dan benar untuk pengadaan sarana dan prasarana. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian bahwa Perkeretaapian adalah kesatuan sistem yang terdiri atas sarana, prasarana dan sumber daya manusia, serta norma, kriteria, persyaratan, dan prosedur untuk penyelenggara transportasi kereta api. Pada pasal ini menjelaskan bahwa perkeretaapian adalah suatu sistem dimana terdapat sarana dan prasarana. Penyelenggara Perkeretaapian diatur dalam Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007, bahwa Perkeretaapian diselenggarakan oleh suatu Badan, meliputi Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau badan hukum Indonesia yang khusus didirikan untuk perkeretaapian⁶.

Pada umumnya permasalahan pertanahan yang terjadi di sekitar Alun-Alun Kota Tegal adalah masalah lama. Dimana para warga banya yang menggunakan tanah milik PT. Kereta Api Indonesia dan meminta kejelasan hukum. Namun pada faktanya masih banyak warga yang tidak mengerti mengenai aturan tentang Pertanahan milik PT Kereta Api Indonesia. Banyak warga yang menggunakan tanah tersebut dijadikan pemukiman warga. Sehubungan dengan adanya pengembangan sarana dan prasarana oleh pihak PT Kereta Api Indonesia, maka

⁶ Boedi Harsono, "*Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*", Edisi Revisi, Cetakan Ke-9, Jakarta:Djambatan, 2003, hlm.23.

dilakukan penggusuran secara sepihak. Banyak warga yang kecewa karena merasa bahwa PT Kereta Api Indonesia tidak melakukan mediasi sebelum melakukan penggusuran. Dan akhirnya banyak warga yang datang ke Gedung DPRD Kota Tegal untuk berdemonstrasi akibat tidak adanya kejelasan tanah tersebut yang sebenarnya tanah itu bukan hak milik PT. Kereta Api Indonesia melainkan tanah *eigendom* atau tanah milik negara⁷. Padahal sudah dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 L.N 1953 Nomor 14 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan tanah negara adalah tanah yang dikuasai penuh oleh negara, kecuali penguasaan atas tanah negara dengan undang-undang atau peraturan lain pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah ini telah diserahkan kepada suatu Kementrian, Jawatan atau Daerah Swatantra maka penguasaan tanah negara ada pada Menteri Dalam Negeri.

Banyak warga yang tetap menggunakan tanah tersebut dan mengakui bahwa tanah tersebut adalah tanah negara padahal dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Negara sudah melimpahkan tanah tersebut kepada Jawatan yaitu PT. Kereta Api Indonesia di Kota Tegal. Tetapi tetap banyak warga yang menggugat karena dugaan adanya perbuatan melawan hukum, karena PT. Kereta Api Indonesia membongkar tanpa adanya surat pembongkaran. Tetapi banyak warga yang menggugat dan gugatan itu dilayangkan kepada Pemerintah Kota Tegal, padahal jika menggugatnya ke Pemerintah Kota Tegal itu salah sasaran

⁷. Artikel ini sudah Terbit di AyoSemarang.com, dengan Judul "*Tuntut Kejelasan Penggusuran Lahan, Massa Geruduk DPRD Kota Tegal*", pada URL <https://ayosemarang.com/read/2020/03/09/53386/tuntut-kejelasan-penggusuran-lahan-massa-geruduk-dprd-kota-Tegal> Penulis: Adib Auliawan Herlambang Editor : Adib Auliawan

dikarenakan tanah itu adalah milik PT Kereta Api Indonesia bukan milik Pemerintah Kota Tegal. Saat melakukan pembongkaran Pemerintah Kota Tegal hanya diajak koordinasi menurut Walikota Tegal Deddy Yon Supriyono⁸.

Sebanyak 19 warga sudah menggugat ke Pengadilan Negeri Tegal, warga yang rumahnya atau tempat usahanya dibongkar melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri, masyarakat merasa bahwa penggusuran yang dilakukan oleh pihak PT Kereta Api Indonesia tidak sesuai dengan aturan yang ada dan tidak memiliki surat pembongkaran resmi⁹. Penggugatan yang dilakukan oleh pihak PT Kereta Api Indonesia (Persero) akan dicek terlebih dahulu obyeknya di lapangan. Pada kasus ini, posisi bangunan yang berada di Jalan Kolonel Sudiarto Kota Tegal masih berstatus *quo* atau *eigendom* sementara hak atas tanah yang ditunjukkan oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero) menyebutkan itu merupakan tanah *grondkaart*. Tanah tersebut dinyatakan belum legal dan belum sah karena tidak ada konvensi ke BPN bahwa tanah kepemilikan PT Kereta Api Indonesia (Persero).

Warga mempunyai hak untuk menguasai dan memiliki karena masih dianggap tanah negara yang belum ada konvensi dari pihak manapun. Namun, yang terjadi justru terjadi pembongkaran yang sebelumnya belum ada sosialisasi, belum ada ganti rugi, dan belum ada kejelasan mengenai status tanah. Padahal pihak PT. Kereta

⁸. Artikel ini sudah Terbit di Panturapost.com dengan Judul “*Digugat Warga Terdampak Penggusuran, Ini Tanggapan Pemkot dan PT KAI*”, pada URL <https://panturapost.com/digugat-warga-terdampak-penggusuran-ini-tanggapan-pemkot-dan-pt-kai/>. Penulis : Setyadi, Editor: Muhammad Abduh. Diakses pada tanggal 17 Januari 2021 Pukul 15.50.

⁹. Artikel ini telah tayang di Kompas.com dengan judul “*Warga Terdampak Penggusuran Gugat PT KAI dan Pemkot Tegal*”, Klik untuk baca: <https://regional.kompas.com/read/2020/03/11/11260241/warga-terdampak-penggusuran-gugat-pt-kai-dan-pemkot-Tegal>. Penulis : Kontributor Tegal, Tresno Setiadi. Editor : Teuku Muhammad Valdy Arief. Diakses pada tanggal 11 Januari 2021 Pukul 16.02.

Api Indonesia sudah melakukan sosialisasi untuk pengosongan rumah, yang rumahnya berdiri diatas tanah yang akan digunakan untuk pengembangan depo lokomotif yang dilengkapi dengan mesin bubut dan roda kereta api¹⁰.

Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak yang berisi tentang keberatan – keberatan beserta tuntutan hak atas tanah baik dilihat dari status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan warga dapat memperoleh penyelesaian secara administratif sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.

Melihat permasalahan diatas, seharusnya PT. Kereta Api Indonesia dan warga melakukan langkah yang kongkrit dan bijak untuk melindungi kepentingan dan kesejahteraan seluruh warga negara Indonesia khususnya warga Kota Tegal di sekitar tanah milik PT. Kereta Api Indonesia. Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik meneliti mengenai: **“PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH PT. KERETA API INDONESIA YANG DI KUASAI OLEH WARGA (STUDI KASUS JL. KOLONEL SUDIARTO KOTA TEGAL)”**

¹⁰ Artikel ini telah tayang di Kompas.com dengan judul "*Perluasan Depo Lokomotif, 66 Rumah Warga di Lahan KAI Dibongkar*", Klik untuk baca: <https://regional.kompas.com/read/2019/10/03/16215021/perluasan-depo-lokomotif-66-rumah-warga-di-lahan-kai-dibongkar?page=all>. Penulis : Kontributor Tegal, Tresno Setiadi, Editor : David Oliver Purba. Diakses pada tanggal 21 Januari 2021 Pukul 12.30.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, dapat dirumuskan permasalahan yang perlu dikaji yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian sengketa hak atas tanah PT . Kereta Api Indonesia yang di Kuasai oleh warga (Studi Kasus JL. Kolonel Sudiaro Kota Tegal) ?
2. Bagaimana hambatan serta solusi penyelesaian sengketa hak atas tanah PT . Kereta Api Indonesia yang di Kuasai oleh warga (Studi Kasus JL. Kolonel Sudiaro Kota Tegal) ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penulis meneliti permasalahan di atas adalah :

1. Untuk mengkaji bagaimana penyelesaian sengketa hak atas tanah antara PT. Kereta Api Indonesia dengan warga (Studi Kasus Jl.Kolonel Sudiarto)
2. Untuk mengkaji hambatan serta solusi dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah yang terjadi antara PT. Kereta Api Indonesi dengan warga (Studi Kasus Jl.Kolonel Sudiarto)

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan mempunyai kegunaan sebagai berikut :

1. **Kegunaan secara teoritis.**

Diharapkan hasil penelitian ini memiliki manfaat dan menjadi salah satu bahan rujukan atau referensi pembelajaran mengenai pengetahuan tentang

penyelesaian sengketa tanah khususnya sengketa tanah yang ditelantarkan oleh PT. Kereta Api Indonesia.

2. Kegunaan secara praktis.

Diharapkan hasil penelitian ini digunakan oleh Pemerintah dan PT. Kereta Api Indonesia dalam membuat kebijakan dan mengembangkan ilmu hukum agraria di bidang sengketa tanah. Dan diharapkan bagi masyarakat untuk mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa tanah sekaligus mampu memberikan edukasi tentang hukum tanah.

E. Tinjauan Pustaka

Adapun penelitian ini berdasarkan pada referensi yang telah dibuat sebelumnya. Beberapa penelitian tersebut sebagai berikut :

1. Septi Hariyanti, *“Penanganan Masalah Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Yang Di Kuasai Masyarakat Di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri”* Universitas Diponegoro Semarang 2008. Dalam Tesis ini menjelaskan tentang untuk mengetahui cara mengetahui penyelesaian penanganan masalah tanah aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri, untuk mengetahui hambatan apa yang timbul dalam penanganan masalah tanah aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri.¹¹ Sedangkan

¹¹ Septi Hariyanti, *“Penanganan Masalah Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Yang Dikuasai Masyarakat Di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri”*, Tesis Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2008, Hlm 14.

dalam skripsi yang saya buat menjelaskan tentang bagaimana penyelesaian PT. Kereta Api Indonesia dengan warga Kota Tegal dan hambatan yang ada dalam pelaksanaan putusan hakim.

2. Herlina Ratna Sambawa Ningrum, “*Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan*” Jurnal pembaharuan Hukum Mei – Agustus 2014 Notaris Semarang. Dalam jurnal hukum ini dipaparkan bahwa perilaku birokrasi penegak hukum dalam menyelesaikan sengketa atas tanah baik melalui litigasi maupun non-litigasi sering ditemukan bahwa dalam menyelesaikan sengketa tersebut dirasa tidak berkeadilan. Pada kasus yang terjadi, bangkit dan menajamnya sengketa tanah tidaklah terjadi seketika, namun tumbuh dan terbentuk dari benih-benih yang sekian lama telah terendap¹². Sedangkan pada skripsi saya, konflik yang terjadi antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan warga di Jalan Kolonel Sudiarto merupakan konflik yang dirasa tidak adanya keadilan karena sengketa tanah antara kedua belah pihak, yang faktor – faktor penyebabnya adalah distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata di wilayah Jalan Kolonel Sudirato.
3. Moch. Rizky Denia Putra, “*Konflik Dalam Penertiban Aset Milik PT. Kereta Api Jember (Studi Deskriptif Relokasi Masyarakat Di Sekitar Stasiun Jember Tahun 2014)*” Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Jember. Dalam jurnal ini dijelaskan bahwa

¹² Herlina Ratna Sambawa Ningrum, “*Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Tanah Berbasis Keadilan*”, *Jurnal Pembaharuan Hukum Notaris Semarang*, Volume 1, Nomor 2, Mei –

sejak tahun 2008 PT. Kereta Api Indonesia Jember mulai melakukan penertiban rumah dinas yang berjumlah sekitar 16.494 di Jawatan Sumatra. Penelitian ini mengalami kendala bahkan menimbulkan kericuhan disejumlah tempat. Permasalahan hukum tersebut menyebabkan terjadinya perselisihan antara PT KAI (Persero) dan penghuninya, yang intinya terletak pada belum jelasnya status hukum atas aset tetap berupa tanah dan rumah di atasnya tersebut sesuai dengan peraturan perundang – undangan¹³. Sedangkan pada penelitian ini, konflik yang terjadi antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan warga di Jalan Kolonel Sudiarto merupakan konflik yang terjadi antara warga di wilayah Jalan Kolonel Sudiarto dengan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dimana tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Di Kuasai warga karena belum adanya sertifikasi tanah yang jelas diantara kedua belah pihak.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah Penelitian Kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian yang menggunakan data sekunder. Sumber datanya dapat diperoleh melalui penelusuran dokumen¹⁴.

¹³ Moch. Ricky Denia Putra, “*Konflik Dalam Penertiban Aset Milik PT Kereta Api Jember (Studi Deskriptif Relokasi Masyarakat di Sekitar Staisun Jember Tahun 2014)*”, hlm 1.

¹⁴ Tim Penulis Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal 2020, “*Buku Panduan Penulisan Skripsi Fakultas Hukum*”2020 hlm 2.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian ini adalah normative (*normative law research*), penelitian yang dilakukan dengan mengkaji hukum tertulis dan hukum positif. Dan dengan metode ini pula penulis akan mengurai dan menjelaskan tentang teori-teori, sejarah, asas-asas hukum, dan sistematika teori hukum¹⁵ mengenai status hak atas tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang Di Kuasai oleh warga Kota Tegal.

3. Sumber Data

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a) Bahan hukum primer :

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No.51 Tahun 1960, Undang-Undang Pokok Agraria, UU Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian.

b) Bahan hukum sekunder:

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

¹⁵ *Ibid hlm.2.*

c) Bahan tersier yaitu :

- 1) Biografi;
- 2) Ensklopedi;
- 3) Kamus Umum Bahasa Indonesia;
- 4) Kamus Hukum;
- 5) Website¹⁶;

4. Metode Analisa Data

Analisa yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, yaitu data yang telah tersusun dalam bentuk kalimat (uraian), dianalisis secara terstruktur, runtun, logis. Berdasarkan ketentuan hukum positif, asas-asas hukum, kaidah hukum serta doktrin hukum.

G. Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan: Dalam bab ini penulis menguraikan tentang:

- a) Latar Belakang Masalah
- b) Rumusan Masalah
- c) Tinjauan Penelitian
- d) Manfaat Penelitian
- e) Tinjauan Pustaka
- f) Metode Penulisan
- g) Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Konseptual:

¹⁶ Petter Mahmud Marzuki “*Penelitian Hukum Edisi Revisi*” Jakarta:Kencana Prenada Media Grup,2013,hlm134.

- a) Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah
- b) Tinjauan Umum Tentang Hukum Agraria
- c) Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hak Pemilik Tanah dan Sejarah Hak Atas Tanah PT. Kereta Api Indonesia.

Bab III Mengenai Hasil Penelitian dan Pembahasan: Hal ini akan menguraikan mengenai rumusan masalah penelitian.

Bab IV Penutup: Menguraikan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan serta saran.

BAB II

TINJAUAN KONSEPTUAL

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Tanah dalam pengertian yuridis mencakup permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA). Hak tanah mencakup hak atas sebagian tertentu yang berbatas di permukaan bumi. dalam Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk menggunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan yang disebut "tanah", tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, dengan demikian yang dipunyai dengan hak atas tanah adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi, tetapi wewenang menggunakan yang bersumber dengan hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah, air serta ruang yang ada di atasnya.

Menurut Dokuchaev tanah merupakan lapisan permukaan bumi yang berasal dari material induk yang telah mengalami proses lanjut, karena perubahan alami di bawah pengaruh air, udara, dan macam-macam organisme baik yang masih hidup maupun yang telah mati. Tingkat perubahan terlihat pada komposisi, struktur dan warna hasil pelapukan. Dan menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut

pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.

Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat. Tanah di Indonesia terdapat beberapa jenis tanah bekas peninggalan kolonial Belanda yaitu tanah *eigendom verponding* dan *grondkart*.

a. *Eigendom*

Tanah *eigendom* merupakan salah satu produk hukum pertanahan pada zaman penjajahan Belanda di Indonesia, yang menyatakan kepemilikan hak atas tanah seseorang.¹⁷ Setelah Indonesia merdeka, membuat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk mengatur tentang pengakuan hak kepemilikan tanah. Dalam UUPA tidak mengatur mengenai tata cara konvensi hak atas tanah. Setelah disahkannya UUPA, setiap orang wajib mengonversi hak atas tanah *eigendom* miliknya menjadi hak milik selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980.

¹⁷ William Seven Liadi, "Kedudukan *Eigendom Verponding* Dalam Hukum Pertanahan di Indonesia", *Jurnal Panorama Hukum*, Volume 4, Nomor 1, Juni, 2019, hlm.13.

Karena banyaknya warga yang tidak mendaftarkan tanah *eigendom* miliknya maka tanah *eigendom* menjadi sangat rentan sengketa. Dikarenakan belum ada kekuatan hukum yang mengikat pemegang hak yang sebenarnya. Jika tidak dilakukan konversi tanah-tanah hak barat menjadi tanah hak Indonesia, maka tanah-tanah hak lain yang tidak bisa dibuktikan haknya, dengan teori Domein Verklaring, menjadi tanah Negara. Setelah disaring melalui ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria dan aturan pelaksanaannya, maka terhadap hak-hak atas tanah bekas hak Barat dapat menjadi:

- Tanah negara karena terkena ketentuan asas nasionalitas atau karena tidak dikonversi menjadi hak menurut Undang-Undang Pokok Agraria.
- Dikonversi menjadi hak yang diatur menurut Undang-Undang Pokok Agraria seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

b. Grondkaart

Tanah *grondkaart* adalah peta tanah zaman kolonial Belanda. *Grondkaart* juga dapat dijadikan bukti kepemilikan tanah.¹⁸ Pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 menjelaskan bahwa tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintah dengan hak penguasaan salah satunya yaitu *grondkaart* sejak tanggal 24 September 1960 telah dikonversi menjadi Hak Pengelolaan, Hak Pakai, dan Hak Guna Bangunan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 menjelaskan

¹⁸ Mitha Asyita Rahmawaty, Muhammad Ananda, "Analisis Pelaksanaan Pensertipikatan Aset Tanah PT. Kereta Api Indonesia dengan Alas Hak *Grondkaart* di Kabupaten Kudus", *Jurnal Penelitian Administrasi Publik*, Volume 6, Nomor 2, hlm.153.

bahwa sertipikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti kepemilikan tanah yang sah sebagai alat bukti yang kuat baik tentang data yuridis maupun data fisik yang termuat didalamnya. Tujuan pendaftaran tanah ini adalah untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah ini diselenggarakan oleh pemerintah, dalam hal ini Kementerian Agraria Dan Tata Ruang sedangkan untuk pelaksanaan dilingkup Kabupaten atau Kota dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan. Dalam hal ini aset tanah PT Kereta Api Indonesia yang berada di Jalan Kolonel Sudiarto Kota Tegal adalah salah satu aset tanah yang seharusnya memiliki kelengkapan syarat-syarat tersebut sehingga dipilih menjadi objek pensertipikatan.

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 2012 yang mengatur tentang pengadaan tanah. Dalam pasal 1 ayat (2) menyebutkan bahwa dalam mengatur pengadaan tanah Negara Indonesia disebut Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam Pasal 1 ayat (9) menjelaskan tentang Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Dan dalam Pasal 1 ayat (11) menyebutkan bahwa Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai dengan uang.

Menurut Effendi Perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis

yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.¹⁹ Objek Hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak- hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.

Atas pernyataan dari Effendi Peranginan diatas, dapat disimpulkan bahwa hukum tanah ialah himpunan peraturan-peraturan yang tertulis atau tidak tertulis serta mengatur tentang hak-hak Penguasaan atas tanah. Dan yang menjadi objek Hukum Tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

- a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum

Hak Penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya

- b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

¹⁹ Effendi Parangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Jakarta, Rajawali, 1994, hlm.207

2. Asas-Asas Tanah

Pembentukan hukum tanah nasional dengan dasar hukum adat yang digunakan adalah konsepsi dan asas-asasnya.

Asas-asas hukum adat yang digunakan dalam hukum tanah nasional antara lain:

a. Asas Kebangsaan

Asas ini menjelaskan bahwa dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria bahwa hak milik atas tanah dan hubungan antara bumi, air dan ruang angkasa hanya dipergunakan untuk kepentingan nasional tanpa membedakan laki-laki atau perempuan baik warga negara asli ataupun keturunan. Tertulis dalam beberapa pasal dibawah ini :

- Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Agraria yang berbunyi :

“Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.”

- Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

“..hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2”

- Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Agraria yang berbunyi :

“Tiap-tiap warga Negara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya “

b. Asas Hak Menguasai Negara

Asas ini menjelaskan bahwa dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Agraria, kekayaan alam yang terkandung di dalam negara Indonesia di kuasai oleh negara Indonesia dan pemberi kewenangan dalam mengatur dan menyelenggarakan peruntukan bumi, air dan ruang angkasa yang tertulis dalam :

- Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

“Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

- Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

“Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

- a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
- c) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

c. Asas Fungsi Sosial

Dalam asas ini menjelaskan bahwa tanah memiliki fungsi sosial yang dimana bisa dimanfaatkan oleh seluruh warga negara Indonesia seperti tertulis dalam:

Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

d. Asas Tata Guna Tanah

Asas ini menjelaskan adanya suatu rencana terkait tentang peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa semata-mata untuk kepentingan bangsa dan negara dalam mencapai cita-cita nasional dilihat dari aspek bidang agraria yang tertulis dalam :

- Pasal 13 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

- Ayat (1) Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meninggikan

produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warga-negara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

- Ayat (2) Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.
- Ayat (3) Usaha-usaha Pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang- undang.
- Ayat (4) Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial, termasuk bidang perburuhan, dalam usaha-usaha di lapangan agraria.

e. Asas Kepentingan Umum

Asas ini menjelaskan bahwa kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat yang diatur dalam :

Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.”

f. Asas Pendaftaran Tanah

Asas ini menjelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah Republik Indonesia maka diadakan pendaftaran tanah menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku yang dijelaskan dalam :

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

“Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.”

3. Penguasaan Hak Atas Tanah

Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis yang bersifat privat dan publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.²⁰ Penguasaan tanah dapat dijadikan sebuah agunan (jaminan), contohnya secara fisik penguasaannya tetap ada pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan

²⁰ DR. Urip Santoso, “*Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*”, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 75.

yuridis yang bersifat publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA.

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.²¹ Pengaturan hak-hak penguasaan tanah dalam Hukum Tanah dibagi menjadi dua, yaitu: Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum

- a. Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Sebagai contoh hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.
- b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret
Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

²¹ Boedi Harsono, "*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*", Djambatan, Cet. Keduabelas, (Edisi Revisi), Jakarta, 2008, hlm

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi dua, yaitu :

1. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang angkasa yang ada di atasnya.

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah.²²

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi tiga bidang²³, yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah yang akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum diganti dengan undang-undang yang baru.
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan dibuat dan kemudian akan ditetapkan menjadi undang-undang
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan

²² Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta 1998, hlm 445.

²³ DR. Urip Santoso, *"Hukum Agraria: Kajian Komprehensif"*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm.90.

mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA tidak bersifat limitative, artinya di samping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, kelak dimungkinkan lahir hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang. Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat primer

Hak atas tanah yang bersifat primer merupakan hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, dan Hak Pakai atas tanah Negara.

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Hak atas tanah yang bersifat sekunder merupakan hak atas tanah yang bukan berasal dari Negara atau merupakan hak atas tanah yang berasal dari pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.²⁴

²⁴ DR. Urip Santoso, "*Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*", Kencana, Jakarta, 2017,

Dengan diberlakukannya UUPA maka kemudian dilakukan unifikasi pengaturan hak atas tanah di Indonesia. Dengan diberlakukannya UUPA, maka hak-hak atas tanah yang diatur didalam Hukum Barat dan Hukum Adat dijadikan satu didalam UUPA²⁵. UUPA dibentuk untuk mengakhiri dualisme dalam pengaturan hak atas tanah di Indonesia. Macam-macam hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijelaskan secara rinci dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

a. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Subjek hukum hak milik berdasarkan Pasal 21 UUPA merupakan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan ketentuan hukum, dan orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat. Pemegang hak milik biasanya terdiri dari perorangan, sebagai warga negara Indonesia tunggal dan memiliki sertipikat bukti kepemilikan tanah. Terjadinya tanah hak milik menurut hukum adat dapat dilakukan dengan cara membuka tanah baru, contohnya pembukaan tanah ulayat. Ketentuannya akan diatur dalam Peraturan Pemerintah. Adapun konversi dari hak-hak hukum barat yang menjadi hak milik, hak guna usaha, dan hak pakai berdasarkan ketentuan konversi UUPA. Konversi adalah penyesuaian suatu tanah hak menurut hukum yang lama menjadi sesuatu hak atas tanah menurut hukum yang baru. Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA

²⁵ Dr.H. Husni Thamrin, S.H., M.M., MH (ed), "*Hukum Pertanahan*", Laksbang Justitia, Surabaya, 2014, hlm.18.

hak milik dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain karena adanya peristiwa hukum dan perbuatan hukum.

b. Hak Guna Usaha

Pada Pasal 28 ayat (1) UUPA dijelaskan bahwa hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu. Hak guna usaha minimal memiliki luas 5 hektar (ha). Syarat terjadinya hak guna usaha karena Penetapan Pemerintah, pejabat yang mempunyai wewenang memberikan Hak Guna Usaha menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972. Dan permohonan diajukan melalui Badan Pertanahan Nasional. Hak guna usaha yang telah terdaftar memiliki sertipikat hak guna usaha berupa salinan buku tanah yang berfungsi sebagai surat tanda bukti pemegang atau pemilik hak guna usaha. Hak guna usaha dapat dialihkan atau dipindah tangankan kepada pihak lain, dengan cara perbuatan hukum berupa jual-beli, tukar-menukar, dan hibah. Hak guna usaha juga dapat dijadikan agunan (pinjaman). Adapun hak guna usaha dapat dihapuskan karena

- a) Jangka waktu berakhir
- b) Dihentikan sebelum jangka waktu berakhirnya persyaratan karena tidak memenuhi persyaratan
- c) Dilepakan oleh pemilik hak guna sebelum tenggat waktunya berakhir
- d) Dicabut untuk kepentingan umum
- e) Ditelantarkan

- f) Tanahnya musnah
- g) Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2)

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA merupakan hak untuk berdiri dan mempunyai bangunan diatas tanah yang buka miliknya sendiri yang memiliki tenggat waktu paling lama 30 tahun. Ada beberapa jenis tanah yang dapat dijadikan hak guna bangunan yaitu tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik. Dan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menentukan bahwa pemegang hak guna bangunan berhak untuk menguasai dan mempergunakan tanah dalam jangka waktu tertentu untuk mendirikan bangunan dan dapat mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain. Hak guna bangunan dapat beralih atau dialihkan karena jual- beli, tukar-menubar, penyertaan modal, hibah, dan waris. Dan hak guna bangunan dapat dihapuskan karena:

- a) Jangka waktunya telah berakhir,
- b) Dihentikan sebelum jangka waktu yang telah ditentukan dikarenakan tidak dipenuhinya syarat dan kewajiban,
- c) Dilepaskan oleh pemegang haknya,
- d) Dicabut untuk kepentingan masyarakat,
- e) Ditelantarkan,
- f) Tanahnya musnah,
- g) Dan karena ketentuan Pasal 36 ayat (2).

d. Hak Pakai

Hak pakai menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau tanah yang dikuasai oleh orang lain. Dalam Pasal ini menjelaskan bahwa seseorang menggunakan tanah orang lain atau tanah negara untuk diambil keuntungan dari atas tanah tersebut dalam perjanjian tetapi bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah yang tidak bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang. Hak pakai dapat diberikan dalam jangka waktu tertentu selama tanah digunakan untuk keperluan tertentu dan dengan cuma-cuma atau pemberian jasa tertentu. Pemberian hak pakai tidak boleh mengandung unsur pemerasan atau pemalakan. Hak pakai dimiliki oleh warga negara Indonesia, warga negara asing yang bertempat tinggal di Indonesia, badan hukum yang dibentuk dengan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, atau badan hukum yang memiliki perwakilan di Indonesia. Hak pakai dapat beralih dengan izin pejabat yang berwenang dan hak pakai atas tanah milik dapat beralih kepada pihak lain jika dimungkinkan dalam perjanjian tertentu.

e. Hak Sewa untuk Bangunan

Dalam Pasal 44 UUPA menjelaskan bahwa seseorang atau suatu badan hukum dapat mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar sejumlah uang kepada pemilik tanah. Hak sewa untuk bangunan termasuk dalam hak atas tanah sekunder yang tidak langsung bersumber pada hak Bangsa Indonesia. Hak sewa untuk bangunan jelas berbeda dengan hak guna bangunan dalam hak sewa untuk bangunan pemilik

tanah menyerahkan tanah kosong sebagai objek kepada penyewa untuk maksud membangun bangunan diatas tanah tersebut. Namun dalam Pasal ini negara dan badan-badan negara tidak berwenang untuk menyewakan tanah karena tanah bukan milik negara melainkan hanya dikuasai oleh negara. Hak sewa untuk bangunan merupakan hak untuk mendirikan atau menggunakan bangunan atas tanah milik orang lain bukan atas negara, hak sewa bersifat *personalijk*.²⁶ Dalam perjanjian sewa-menyewa juga tidak boleh ada unsur pemaksaan atau pemerasan. Pembayaran hak sewa untuk bangunan dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu yang telah ditentukan atau sebelum dan sesudah menggunakan tanah. Hak sewa untuk bangunan tidak memiliki jangka waktu yang berarti jangka waktu hak sewa untuk bangunan diserahkan kepada pemilik tanah dengan penyewa hak sewa untuk bangunan.

f. Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara disebutkan dalam Pasal 53 UUPA yang meliputi Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Hak-hak diatas sudah diatur dalam UUPA dan diberi sifat sementara karena mengandung sifat-sifat yang bertentang dengan UUPA.

4. Pengelolaan Hak Atas Tanah

Pengertian Hak Pengelolaan disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa hak menguasai negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Dari

²⁶ Ramli Zein, "*Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*", Rineka Cipta, Jakarta, 1995, hlm.122

pengertian tersebut menunjukkan bahwa hak pengelolaan merupakan hak menguasai negara atas tanah dan bukan hak atas tanah. Dan Kewenangan dalam hak pengelolaan adalah merencanakan peruntukan tanah dan penggunaan tanah dan menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Terdapat dua subjek hak pengelolaan yaitu orang dan badan hukum. Badan hukum yang dapat menjadi subjek atau pemegang hak pengelolaan adalah sebatas pada badan hukum yang bergerak dalam bidang pelayanan publik atau bergerak dalam bidang bisnis, seperti Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, dan PT Persero. Sedangkan badan hukum swasta tidak dapat kesempatan untuk mendapatkan peran sebagai subjek hak pengelolaan.

Dalam UUPA dimuat hak penguasaan atas tanah, yang didalamnya menjelaskan wewenang dan kewajiban yang harus dilakukan oleh pemegang hak serta larangan yang tidak boleh dilakukan oleh pemegang hak atas tanah. Dalam UUPA memuat tentang susunan atau hierarki hak penguasaan atas tanah, yaitu :

- a. Hak bangsa Indonesia atas tanah
- b. Hak menguasai negara atas tanah
- c. Hak ulayat masyarakat Hukum Adat
- d. Hak perseorangan atas tanah

Negara Indonesia merupakan penguasaan tertinggi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan atas tanah. Tugas pengelolaan atas tanah tidak bisa dilaksanakan sendiri oleh bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat tersebut, pada

tingkat tertinggi dikuasakan kepada negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Kewenangan negara dalam bidang pertanahan sudah diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional. Namun dalam Pasal 2 ayat (4) UUPA, hak menguasai negara atas tanah dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat hukum sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan peraturan pemerintah.

Istilah Hak Pengelolaan pertama kali muncul dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 yang ditetapkan konversi hak penguasaan atas tanah negara, yaitu :

a. Pasal 1

Jika hak penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada departemen, direktorat, dan daerah swatantra digunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi Hak Pakai.

b. Pasal 2

Jika hak penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada departemen, direktorat, dan daerah swatantra selain untuk digunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri, dimaksud juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan atas tanah negara tersebut dikonversi menjadi Hak Pengelolaan.

Dalam peraturan perundang-undangan terdapat perbedaan kedudukan Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional, yaitu

a. Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai atas tanah

Dalam Pasal 1 huruf c Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1997 menyatakan bahwa hak pengelolaan merupakan hak menguasai negara atas tanah

b. Hak pengelolaan disejajarkan dengan hak atas tanah

Dalam peraturan perundang-undangan ditemukan bahwa hak pengelolaan disejajarkan dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Seperti dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yang mengatur tentang objek pendaftaran tanah meliputi tanah hak pengelolaan.

c. Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.11 Tahun 2010

Objek dalam penertiban tanah terlantar meliputi tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan.

Terjadinya hak pengelolaan sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan yang ditetapkan menjadi 7 cara memperoleh hak pengelolaan atas tanah, yaitu :

- a. Menurut hukum adat
- b. Pemberian hak atas tanah negara
- c. Penegasan konversi
- d. Beralihnya hak atas tanah

- e. Pemindahan hak atas tanah
- f. Perjanjian penggunaan tanah
- g. Perubahan hak

Menurut Boedi Harsono, menyatakan ada dua cara memperoleh hak milik atas tanah, yaitu :²⁷

1. Originair

Cara perolehan hak atas tanah secara originair adalah hak atas tanah diperoleh untuk pertama kali. Hak atas tanah ini dapat diperoleh atas tanah yang berasal dari tanah negara atau tanah pihak lain hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan dapat terjadi atas tanah yang berasal dari tanah negara. Hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain, yaitu Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Milik dapat terjadi atas tanah yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan, atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat terjadi atas tanah yang berasal dari tanah Hak Milik

2. Derivatif

Cara perolehan hak atas tanah secara derivatif adalah hak atas tanah yang diperoleh secara turunan, yaitu hak atas tanah dapat diperoleh melalui peristiwa hukum atau perbuatan hukum. Seseorang dapat memperoleh hak atas tanah melalui peristiwa hukum, yaitu seseorang memperoleh hak atas tanah melalui pewarisan dari orang tuanya yang meninggal dunia. Seseorang dapat memperoleh hak atas tanah melalui perbuatan hukum, yaitu seseorang

²⁷ Boedi "Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya", Djambatan, Cet. Keduabelas, (Edisi Revisi), Jakarta, 2008. hlm.325

memperoleh hak atas tanah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, atau lelang.

5. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya.

Pada Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechtscadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.

Dalam UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi Pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Dalam upaya menyelenggarakan pendaftaran tanah Pemerintah mengatur pendaftaran tanah dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat I di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dokumen-dokumen yang terkait dalam rangka pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu:

- a. Daftar tanah, adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
- b. Surat ukur, adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
- c. Daftar nama, adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan fisik dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

- d. Buku tanah, adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukkan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.²⁸

B. Tinjauan Umum Tentang Status Hak Atas Tanah dan Sejarah Hak Atas Tanah PT Kereta Api Indonesia (KAI)

Perusahaan PT. Kereta Api Indonesia (KAI) merupakan badan usaha milik pemerintah hal ini dapat dilihat dari bentuk badan hukum persero. Sebagai badan usaha milik pemerintah PT. Kereta Api Indonesia merupakan aset dari negara. Berdasarkan Undang-undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang “Nasionalisasi Perusahaan-perusahaan Milik Belanda Yang Berada di Dalam Wilayah Republik Indonesia” dinyatakan bahwa semua perusahaan swasta Belanda yang ada di Indonesia dinasionalisasi dengan membayar ganti kerugian kepada Kerajaan Belanda. Pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1959 tentang “Pokok-pokok Pelaksanaan Undang-undang

²⁸ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, Cetakan Kedua, 2012, hlm.59

Nasionalisasi Perusahaan Belanda'. Setelah dilakukan pembayaran ganti kerugian kepada Kerajaan Belanda tersebut, maka semua aset perusahaan swasta Belanda tadi lalu menjadi kekayaan negara yang harus tunduk kepada ketentuanketentuan hukum perbendaharaan negara.²⁹

Pada tanggal 28 September 1945 dibentuk Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI) yang kemudian berubah nama menjadi Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA) menurut Undang-Undang No.19 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah (PP) No.22 Tahun 1963, yang kemudian diubah menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) menurut PP No.61 Tahun 1971 pada tanggal 15 September 1971. Lalu pada tanggal 2 Januari 1991, PJKA diubah menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka) menurut PP No.57 Tahun 1990, dan sejak tanggal 1 Juni 1999 menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero).

Badan usaha seperti PT Kereta Api Indonesia merupakan aset dari negara. Tanah aset PT Kereta Api Indonesia sendiri juga merupakan tanah aset Instansi Pemerintah, instansi pemerintah dalam hal ini adalah Departemen Perhubungan Darat cq. Direktorat Jendral Perkeretaapian. Departemen Perhubungan Darat adalah penguasa dan pemilik dari tanah yang digunakan oleh PT. Kereta Api Indonesia. Semua tanah aset PT. Kereta Api (Persero) berkapasitas sebagai kekayaan negara yang dipisahkan dan tunduk kepada Undang-undang Perendaharaan Negara (ICW), Instruksi Presiden RI Nomor 9 Tahun 1970,

²⁹ PT. Kereta Api Indonesia (Persero), Suatu Tinjauan Historis, Hukum Agraria/Pertanahan dan Hukum Perbendaharaan Negara, Seksi Hukum PT. Kereta Api Indonesia (Persero), Daop IV Semarang, 2000, hlm.24

Keputusan Presiden RI Nomor 16 Tahun 1994 dan peraturan perundangan lainnya mengenai kekayaan negara.³⁰

Ada kekhasan dalam perolehan tanah oleh Dirjen Perkeretaapian, karena ada sejarah panjang tentang penguasaan tanah kereta api, yaitu sejak dari masa Kolonial Belanda sampai pada kemerdekaan Tanah milik Instansi Pemerintah itu bisa muncul atau terbit karena dua hal yaitu:

a. Penguasaan tanah Negara

Berdasarkan Staatsblad 1911 No.110 jo. Staatsblad 1940 No.430 tentang “Penguasaan Benda-benda Tidak Bergerak, Gedung-gedung dan Lain-lain Bangunan Milik Negara” ditegaskan jika instansi pemerintah menguasai tanah Negara, dipelihara dengan anggaran belanjanya, maka tanah itu adalah aset instansi yang bersangkutan.

b. Nasionalisasi perusahaan swasta Belanda

Berdasarkan Undang-undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang “Nasionalisasi Perusahaan-perusahaan Milik Belanda Yang Berada di Dalam Wilayah Republik Indonesia” dinyatakan bahwa semua perusahaan swasta Belanda yang ada di Indonesia dinasionalisasi dengan membayar ganti kerugian kepada Kerajaan Belanda. Nomor 2 Tahun 1959 tentang “Pokok-pokok Pelaksanaan Undang-Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda”. Setelah dilakukan pembayaran ganti kerugian kepada Kerajaan Belanda tersebut, maka semua aset perusahaan swasta Belanda tadi lalu menjadi kekayaan negara yang

³⁰ PT. Kereta Api Indonesia (Persero), Suatu Tinjauan Historis, Hukum Agraria/Pertanahan dan Hukum Perbendaharaan Negara, Seksi Hukum PT. Kereta Api Indonesia (Persero), Daop IV Semarang, 2000, hlm.34.

harus tunduk kepada ketentuan-ketentuan hukum perbendaharaan negara Pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia.

Tanah aset PT. Kereta Api (Persero) baik yang berasal dari pengambil alihan aset SS, nasionalisasi aset VS maupun yang diperoleh sendiri karena pengadaan tanah, dalam penerbitan administrasinya ada yang sudah mempunyai sertipikat, namun juga masih ada yang belum bersertipikat. Namun Tanah aset PT. Kereta Api (Persero) baik yang berasal dari asset SS maupun yang berasal dari nasionalisasi asset VS serta tanah yang perolehannya dilakukan oleh DKA, PNKA, PJKA, PERUMKA, yang sekarang sudah berubah menjadi PT Kereta Api (Persero), merupakan kekayaan negara yang dipisahkan menjadi aset PT Kereta Api (Persero). Dalam Undang-undang Nomor 13 Tahun 1992 tentang “Perkeretaapian” ada tiga komponen utama dalam rangka pengoperasian kereta api yaitu:

- a. Prasarana kereta api, adalah jalur dan stasiun kereta api termasuk fasilitas yang diperlukan agar sarana kereta api dapat dioperasikan.
- b. Sarana kereta api, adalah segala sesuatu yang dapat bergerak di atas jalan rel.
- c. Fasilitas penunjang kereta api, adalah segala sesuatu yang melengkapi penyelenggaraan angkutan kereta api yang dapat memberikan kemudahan serta kenyamanan bagi pengguna jasa kereta api.

Dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1998 tentang “Prasarana dan Sarana Kereta Api” dijelaskan bahwa prasarana kereta api meliputi:

- a. Jalur kereta api.
- b. Stasiun kereta api.
- c. Fasilitas operasional kereta api.

Jalur kereta api diperuntukkan bagi lalu lintas kereta api yang meliputi tanah daerah manfaat jalan kereta api, tanah daerah milik jalur kereta api dan tanah daerah pengawasan jalan kereta api termasuk bagian bawahnya serta ruang bebas di atasnya. Batas daerah manfaat jalan kereta api adalah sisi terluar jalan rel beserta bidang tanah di kiri dan kanannya yang dipergunakan untuk konstruksi jalan rel termasuk bidang tanah untuk penempatan fasilitas operasional sarana kereta api dan/atau saluran air dan/atau bangunan pelengkap lainnya.³¹ Tanah daerah manfaat jalan kereta api dan tanah daerah milik jalan kereta api dinyatakan dikuasai oleh pemerintah adalah sebagai aset Departemen Perhubungan cq. Direktorat Jendral Perhubungan Darat, sesuai dengan peraturan perundang-undangan agraria/pertanahan yang berlaku diberikan dengan Hak Pakai atas nama Departemen Perhubungan cq.

Direktorat Jenderal Perhubungan Darat berlaku selama tanah tersebut dipergunakan untuk jalan kereta api. Tanah daerah pengawasan jalan kereta api dinyatakan sebagai aset PT. Kereta Api (Persero), sesuai dengan peraturan perundang-undangan agraria/pertanahan yang berlaku diberikan dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pengelolaan atas nama PT. Kereta Api (Persero). Aset perusahaan kereta api negara (*Staats Spoorwegen* disingkat SS) sejak tanggal 18

³¹ PT. Kereta Api Indonesia (Persero), Suatu Tinjauan Historis, Hukum Agraria/Pertanahan dan Hukum Perbendaharaan Negara, Seksi Hukum PT. Kereta Api Indonesia (Persero), Daop IV Semarang, 2000, hlm.40.

Agustus 1945 otomatis menjadi aset DKA. Semua tanah yang diuraikan dalam grondkaart SS sudah menjadi aset DKA sekarang PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Aset perusahaan kereta api swasta (*Verenigde Spoorwegbedrijf* disingkat VS) berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 sudah dinasionalisasi dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 dan 41 Tahun 1959 sudah menjadi aset DKA sekarang PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Tanah aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) baik yang berasal dari pengambilalihan aset SS, nasionalisasi aset VS maupun yang diperoleh sendiri karena pengadaan tanah, dalam penerbitan administrasinya ada yang sudah mempunyai sertifikat, namun juga masih ada yang belum bersertipikat.

Semua tanah aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) berkapasitas sebagai kekayaan negara yang dipisahkan dan tunduk kepada Undang-Undang Perbendaharaan Negara (ICW), Instruksi Presiden RI Nomor 9 Tahun 1970, Keputusan Presiden RI Nomor 16 Tahun 1994 dan peraturan perundangan lainnya mengenai kekayaan negara. Menurut ketentuan hukum perbendaharaan negara, tanah aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) baik yang sudah bersertipikat maupun yang belum, tidak boleh dilepaskan kepada pihak ketiga jika tidak ada izin dari Menteri Keuangan terlebih dahulu. Walaupun tanah aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) belum bersertipikat atau masih berstatus tanah negara, namun tidak boleh diberikan dengan suatu hak atas tanah tersebut kepada pihak ketiga, jika tidak ada izin dari Menteri Keuangan.

BAB III

Hasil Penelitian dan Pembahasan

A. Hasil Penelitian

Kecamatan Tegal Timur, Jl. Kolonel Sudiarto Kota Tegal adalah wilayah yang menjadi fokus penulis melakukan penelitian karena wilayah tersebut adalah wilayah yang saat ini menjadi sengketa antara warga dengan PT. Kereta Api Indonesia Kota Tegal. Jalan Kolonel Sudiarto berada di Kawasan Kecamatan Tegal Timur terdiri dari 5 kelurahan yang ada di Kota Tegal yang termasuk dalam wilayah kerja Kecamatan Tegal Timur dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Laut Jawa
- Sebelah Timur : Kabupaten Tegal
- Sebelah Selatan : Kecamatan Tegal Selatan
- Sebelah Barat : Kecamatan Tegal Barat

Luas wilayah Kecamatan Tegal Timur Kota Tegal seluruhnya 6,36KM² yang mencakup Alun-Alun Kota Tegal, Gedung SCS hingga Pantai Alam Indonesia. Melalui penelitian penulis di lapangan, penulis memperoleh hasil bahwa nampak wilayah disekitar Jl. Kolonel Sudiarto Kota Tegal penuh dengan rumah dan tidak ada lahan kosong yang tersisa. Asal mula kawasan tersebut ditempati sebagai area pemukiman tidak ada yang tahu jelas. Penulis dari wawancaranya dengan Puji Gunawan S.H salah satu pegawai Badan Pertanahan Kota Tegal menyatakan bahwa tanah tersebut dikuasai oleh warga secara turun temurun tanpa

kejelasan hak miliknya dan tidak memahami bahwa tanah yang ditempati tersebut adalah tanah milik PT. KAI Kota Tegal. Namun pihak PT. Kereta Api Indonesia mengklaim bahwa tanah tersebut tanah mereka dengan tidak adanya bukti kuat berupa sertifikat hak atas tanah yang sudah dikuasai oleh warga. Namun menurut pernyataan dari Ketua RT 07 Bapak Agus Sumardi tanah yang mereka tempati dulu hanya rawa yang tidak terawat dan tidak dimiliki siapapun hingga akhirnya orang tua dari Bapak Agus Sumardi membangun tanah tersebut dan hingga saat ini dijadikan pemukiman yang ditempati lebih dari 20 tahun oleh warga. Sehingga disini penulis berpendapat bahwa mekanisme kepemilikan tanah tersebut tidak ada yang tahu seperti apa dan kemungkinan warga menempati tanah tersebut dengan alasan bahwa tanah tersebut adalah tanah negara yang tidak terurus.

B. Penyelesaian sengketa hak atas tanah PT . Kereta Api Indonesia yang di Kuasai oleh warga (Studi Kasus JL. Kolonel Sudiaro Kota Tegal)

Kereta api merupakan salah satu transportasi umum yang sangat penting dalam era kehidupan saat ini. Kereta api juga dapat mengangkut banyak sekali penumpang dalam sekali perjalanan. PT Kereta Api Indonesia (Persero) atau yang biasa disingkat KAI maupun PT KAI merupakan suatu Badan Usaha Milik Negara Indonesia yaitu merupakan satu-satunya badan yang berkaitan dengan jasa angkutan perkeretaapian. PT Kereta Api Indonesia memiliki aset yang sangat banyak dan bisa dikatakan tidak semua dari tanah milik PT Kereta Api Indonesia terpakai. Maka dari itu PT Kereta Api Indonesia biasa menyewakan aset mereka

kepada masyarakat. PT Kereta Api Indonesia melakukan penguasaan terhadap aset tersebut yang salah satunya adalah lahan atau tanah.

Penguasaan tanah tersebut memiliki tujuan untuk digunakan dalam pengembangan potensi dan peningkatan peranan perkeretaapian yang berkaitan dengan sarana prasarana maupun fasilitas penunjang. Semua aset PT Kereta Api Indonesia dikelola oleh Unit Penjagaan Aset. Pengelolaan tersebut berkaitan dengan penguasaan aset secara administrasi, pengelolaan peta lahan, pembuatan kontrak, penyelesaian sengketa non litigasi, dan lain lain.

Penyelesaian sengketa hak atas tanah PT. Kereta Api Indonesia (KAI) merupakan suatu upaya yang diberikan oleh pihak PT. Kereta Api Indonesia (KAI) dalam upaya mengembalikan hak atas tanah yang dimiliki oleh PT. KAI yang diduduki oleh warga di Jl. Kolonel Sudiarto Kota Tegal. Pihak PT. KAI mengupayakan ganti rugi untuk warga yang telah menduduki tanah tersebut, dengan cara membeli tanah tersebut seharga Rp.150.000,- untuk bangunan non- permanen dan Rp.200.000,- sampai dengan Rp.250.000,- untuk bangunan permanen dengan disesuaikan dengan luas tanah yang telah diduduki.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diperoleh peneliti yang dilaksanakan pada hari Kamis 18 Maret 2021 pada pukul 10.00 WIB. Dalam hal penyelesaian sengketa hak atas tanah PT. Kereta Api Indonesia yang dikuasai oleh warga sebenarnya sangat berlangsung tidak adil menurut Bapak Agus Sumardi selaku Ketua RT 07 RW 03 di daerah Jalan Kolonel Sudiarto, karena warga merasa sudah menempati tanah tersebut lebih dari 20 tahun diatas tanah tersebut. Jadi warga di tanah tersebut merasa bahwa tanah tersebut adalah tanah milik warga bukan milik

PT. Kereta Api Indonesia (KAI). Menurut PT. KAI mengklaim bahwa tanah tersebut milik PT.KAI karena berdasarkan tanah *grondkart* yang sudah dimiliki sejak tahun 1960. Tetapi sejak tahun 1960 PT. KAI tidak memiliki bukti berupa sertifikat. Warga pun sebenarnya tidak bisa menunjukkan sertifikat kepemilikan. Pasal 4 ayat (1) jo. Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP Pendaftaran Tanah”), Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Menurut Agus Sumardi semenjak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960, tanah tersebut sebenarnya adalah tanah *eigendom* bukan tanah *grondkart* dikarenakan pihak PT. KAI tidak mendaftarkan tanah tersebut karena batas maksimal 20 tahun yang diberikan oleh pemerintah untuk melakukan konversi tanah *eigendom* ataupun *grondkart* menjadi tanah hak milik tidak dilakukan oleh warga RT 07 maupun pihak PT.KAI.

Banyak warga yang menggugat PT. KAI, Pemerintah Kota Tegal dan Lurah Panggung Timur Kota Tegal. Lurah Panggung ikut digugat karena tidak berani mengeluarkan Surat Keterangan Tanah (SKT) dikarenakan pada masa jabatan Hj. Siti Masitha Soeparno tidak memperbolehkan seluruh Kelurahan di Kota Tegal untuk mengeluarkan SKT. Pada akhirnya Lurah Panggung Timur ikut terseret dalam gugatan warga dan yang ikut tergugat pula Badan Pertanahan Nasional (BPN). Adapula bagi warga yang menyewa tanah diatas tanah sengketa tersebut tidak menerima ganti rugi apapun dari pihak PT. KAI maupun pihak pemberi sewa,

dikarenakan tidak ada kesepakatan antara pihak PT. KAI maupun dengan orang yang menyewa tanah tersebut.

Guna melaksanakan pemanfaatan tanah aset milik BUMN bukanlah suatu permasalahan yang sederhana, karena proses penataan pemanfaatan tanah aset yang dilakukan oleh BUMN terhadap aset tanahnya mulai dari proses penerbitan hingga aset tanah tersebut dapat digunakan dan dimanfaatkan, hal ini dilakukan berdasarkan peraturan yang berlaku baik peraturan perundangundangan yang berlaku umum maupun peraturan internal yang dibuat khusus oleh masing-masing BUMN untuk mengakomodir penataan dan pemanfaatan aset tersebut. Akan tetapi dalam hal pemanfaatan aset tanah PT. KAI Kota Tegal yang telah ditempati oleh warga Jl. Kolonel Sudiarto Kota Tegal Kecamatan Tegal Timur Kota Tegal mendapatkan perlawanan dari warga yang telah menjadikan tanah tersebut sebagai pemukiman selama bertahun-tahun dan telah membayarkan pajak bumi bangunan kepada Pemerintah Kota Tegal.

Stasiun Kota Tegal adalah salah satu stasiun yang operatornya dibawah naungan PT. KAI Daop IV Semarang, sehingga segala bentuk permasalahannya dapat ditangani bersama dengan PT. KAI Daop IV Semarang seperti pada saat permasalahan yang timbul akibat sengketa di atas. PT. KAI Daop IV Semarang dalam manajemen penyelesaian sengketa tersebut menggunakan teori peran *Public Relations* / PR. Teori ini berperan dalam membangun dan mempertahankan hubungan yang baik antara organisasi dan publiknya, *deputy*

executive vice president PT. KAI Dop 4 Semarang juga melakukan hal tersebut.³²

Hal tersebut terbukti dari penanganan dan strategi mereka saat mengatasi isu dan krisis yang sedang terjadi. Kesuksesan Public Relations dalam menentukan strategi dalam mengatasi permasalahan baik isu maupun krisis sangat memengaruhi citra dari organisasi ataupun perusahaan tersebut. Begitu juga yang dilakukan *deputy executive vice president* PT. KAI Daop 4 Semarang strateginya dalam mengatasi permasalahan isu dan krisis yang terjadi untuk melindungi perusahaan dan sebagai salah satu cara untuk melindungi dari citra PT. KAI Daop 4 Semarang.

Melihat hal tersebut, Humas PT. KAI Daop 4 Semarang tentunya telah menjalankan perannya dalam proses manajemen dalam situasi dan kondisi yang kompetitif. Dalam teori peran utama PR yang diungkapkan oleh Cutlip at all 2009 menyatakan terdapat empat peran utama yang harus dilakukan oleh *Public Relations*.

1. *Expert Prescriber*

Sebagai praktisi *Hubungan Masyarakat* dalam situasi krisis, ia secara teratur menjalankan proses perencanaan jangka panjang. Begitu pula dengan *Deputy Executive Vice President* PT. KAI Daop 4 Semarang ketika terjadi krisis, mereka akan secara teratur menerapkan proses perencanaan jangka panjang. Jelas dari strategi mengatasi krisis yang terjadi PT. KAI diseluruh

³² <https://regional.kompas.com/read/2019/10/03/16215021/perluasaan-depo-lokomotif-66-rumah-warga-dilahan-kai-dibongkar?page=all>. Diakses pada tanggal 30 Maret 2021 Jam 18.00 WIB.

wilayah Daop 4 Semarang.

2. Fasilitator Komunikasi / *Communication Facilitator*

Peran *Hubungan Masyarakat/ Public Relations* dalam sarana komunikasi sangat diperlukan terutama ketika ada masalah, masalah dan krisis, juga sangat diperlukan untuk memberikan informasi yang diperlukan dan akurat untuk mengurangi kepanikan masyarakat. Hal ini juga sangat berpengaruh terhadap kepentingan bersama organisasi dan publik, selain itu juga merupakan sumber informasi dan agen kontak resmi antara organisasi dan publik. Begitu pula dengan Public Relations PT. KAI Daop 4 PT di Semarang ketika terjadi suatu sengketa tanah PT KAI yang digunakan oleh warga Jl. Kolonel Sudiarto dari Kota Tegal, Kecamatan Tegal Timur selama bertahun-tahun. Tindakan yang mereka lakukan membuktikan bahwa mereka memberikan informasi yang dibutuhkan manajemen dan masyarakat untuk mengambil keputusan demi kebaikan bersama, dan juga menjalin komunikasi yang baik antara warga Jl. Kolonel Sudiarto, Kota Tegal dan media. Agar informasi yang diberikan oleh Pihak PT KAI tersampaikan ke warga.

3. Fasilitator Pemecah Masalah / *Problem Solving Facilitator*

Ketika berperan sebagai fasilitator dalam memecahkan masalah, PR biasanya bekerja sama dengan manajer lain. Bekerja sama dan bermusyawarah dengan manajer lain dimulai dengan pertanyaan pertama dan kemudian dilanjutkan ke evaluasi rencana akhir. Saat menghadapi krisis, pembentukan tim dengan partisipasi unit kerja lain sangat membantu

perusahaan dan organisasi untuk menyelesaikan krisis atau masalah lain, atau bisa disebut tim manajemen krisis. Dalam sengketa kepemilikan tanah PT Kereta Api Indonesia Warga Jalan Kolonel Sudiarto Kota Tegal sudah bertahun-tahun menggunakan tanah PT KAI Daop 4 Semarang juga melibatkan unit lain, seperti unit aset dan unit lain yang tergabung dalam tim manajemen. Dalam hal ini, bagian humas juga turut serta dalam tim manajemen untuk membantu perusahaan. Lalu ada masalah humas PT. KAI Daop 4 Semarang lebih fokus memenuhi perannya sebagai *problem solver* untuk mengelola masalah, terbukti dari perilakunya dalam manajemen masalah yang melaksanakan *issue identification* sampai merencanakan program yang dibuat untuk menanggapi isu yang terjadi.

4. *Technician Communication*

Dalam hal ini, Hubungan Masyarakat/ *Public Relations* hanya menyediakan dan melakukan komunikasi pada saat terjadi masalah, termasuk masalah dan krisis sengketa tanah. Untuk sengketa kepemilikan tanah PT. KAI digunakan oleh warga yang tinggal di sekitar Jl. Kolonel Sudiarto, Kota Tegal selama bertahun-tahun, humas dari PT KAI Daop 4 Semarang memberikan informasi dan komunikasi yang baik antar warga Jl. Kolonel Sudiarto dan media di Tegal.

Dari peran Hubungan Masyarakat/*Public Relations* yang telah dilakukan *deputy executive vice president* PT. KAI Daop 4 Semarang dalam mengatasi permasalahan baik isu maupun krisis yang dialami oleh PT. KAI Daop 4

Semarang adalah untuk melindungi citra perusahaan PT. KAI Daop 4 Semarang di mata masyarakat. Seperti yang kita ketahui untuk melindungi atau melindungi citra suatu perusahaan maupun organisasi tidaklah mudah apa lagi saat terjadinya suatu permasalahan baik isu maupun krisis dari sinilah peran *Public Relations* sangat dibutuhkan untuk dapat membentengi dan melindungi citra suatu perusahaan tersebut.

C. Hambatan dan Solusi Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah PT. Kereta Api Indonesia yang Di Kuasai oleh Warga (Studi Kasus JL. Kolonel Sudiarto Kota Tegal)

Guna melaksanakan pemanfaatan tanah aset milik PT. Kereta Api Indonesia selaku BUMN bukanlah suatu permasalahan yang sederhana, karena proses penataan pemanfaatan tanah aset yang dilakukan oleh pihak PT. Kereta Api Indonesia terhadap aset tanahnya mulai dari proses penerbitan hingga aset tanah tersebut dapat digunakan dan dimanfaatkan, hal ini dilakukan berdasarkan peraturan yang berlaku baik peraturan perundangundangan yang berlaku umum maupun peraturan internal yang dibuat khusus oleh masing-masing BUMN untuk mengakomodir penataan dan pemanfaatan aset tersebut.

Dalam hal ini, PT. KAI dalam melakukan optimalisasi melalui sistem pendayagunaan aset sebagaimana yang diatur dalam Keputusan Direksi PT KAI (Persero) No.KEP.U/KL.104/V/1/KA- 2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendayagunaan Aset Tetap Jangka Panjang dan Keputusan Direksi PT KAI (Persero) No.KEP.U/KA.102/IV/1/KA-2016 tentang Petunjuk Pelaksana

Pendayagunaan Aset Tetap Perusahaan Untuk Jangka Waktu Sampai Dengan 5 (lima) Tahun.

Akan tetapi dalam hal pemanfaatan aset tanah PT. KAI Kota Tegal yang telah ditempati oleh warga disekitar Jl. Kolonel Sudiarto Kota TEGAL mendapatkan perlawanan dari warga yang telah menjadikan tanah tersebut sebagai pemukiman selama bertahun-tahun dan telah membayarkan pajak bumi bangunan kepada Pemerintah Kota Tegal. Warga sudah merasa memiliki hak atas tanah tersebut karena sudah lebih dari 20 Tahun menempati tanah tersebut, yang mana itu adalah tanah atau rumah peninggalan dari orang tua. Akan tetapi pihak PT. Kereta Api Indonesia ingin memberikan ganti rugi berupa memberikan uang sesuai dengan luas tanah yang mereka miliki, tetapi warga menilai pihak PT. Kereta Api Indonesia memberikan uang ganti rugi tidak sesuai dengan harga tanah pada umumnya.

Melihat hal ini warga berupaya menuntut pihak PT. Kereta Api Indonesia untuk bisa memberikan ganti rugi yang sesuai. Keinginan warga untuk memperoleh hak milik dari tanah aset PT kereta Api merupakan salah satu faktor penghambat dalam pelaksanaan proses penyelesaian sengketa ini. Masyarakat awam sering sekali berpikiran bahwa PT Kereta Api Indonesia sering melakukan pengambilalihan lahan secara paksa kepada yang menempati lahan milik PT Kereta Api Indonesia tersebut. Padahal nyatanya, banyak kasus dimana masyarakat yang menempati lahan tersebut tidak melewati izin yang berlaku. Masyarakat mengatas namakan tanah *eigendom*, dan sengaja menempati lahan tersebut tanpa membayar sepeserpun kepada PT Kereta Api Indonesia.

Namun pada kenyataannya tanah tersebut pun belum didaftarkan baik oleh pihak PT. Kereta Api Indonesia maupun oleh warga yang sudah menguasai tanah tersebut dikarenakan tanah yang bersifat sengketa. Maka daripada itu pihak BPN ikut tergugat dalam gugatan yang dibuat oleh warga ke Pengadilan Tinggi Negeri. Seharusnya BPN tidak ikut terkait dalam kasus sengketa tanah ini, karena pihak BPN hanya sebagai perantara antara warga dengan pihak PT. Kereta Api Indonesia. BPN menjadi turut tergugat dikarenakan banyak warga yang tidak mengetahui proses mendaftarkan tanah. Menurut warga RT 07 RW 03 baik BPN maupun Kelurahan setempat melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan tidak mengeluarkan Surat Keterangan Tanah (SKT). Adapun warga yang merasa menyewa tanah tersebut kepada orang yang bukan pemegang hak atas tanah tersebut merasa dirugikan. Seperti contohnya warga yang berjualan disekitar Jl. Kolonel Sudiarto sudah merasa bahwa dia menyewa tanah tersebut untuk beberapa tahun namun belum sampai akhir masa kontraknya sudah digusur dan tidak diberikan ganti rugi baik oleh si pemberi hak sewa maupun pihak PT. KAI karena bagaimanapun pihak PT. KAI tidak tahu menahu soal adanya sewa menyewa diatas tanah tersebut karena PT. KAI tidak pernah merasa memberikan hak sewa kepada warga. Dan banyak warga yang sangat menyesal karena tidak mengetahui bahwa mereka menyewa tanah diatas tanah sengketa.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 44 ayat (1) mengenai Hak Sewa Untuk Bangunan berbunyi “Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai

sewa.” Dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa penyewa berhak menggunakan tanah tersebut dan membayar uang sewa kepada pemilik tanah. Dalam hal ini banyak warga di sekitar Jl. Kolonel Sudiarto Kota Tegal menyewa tanah namun tidak membayar uang sewa kepada pemilik tanah yang sah, melainkan kepada oknum-oknum yang mengaku bahwa tanah tersebut adalah tanah miliknya. Sehingga banyak warga yang sudah membayar uang sewa kepada oknum yang mengaku sebagai pemilik tanah namun tidak mengerti bahwa tanah tersebut sedang bersengketa yang mengakibatkan kerugian bagi warga yang sudah membayar uang sewa.

Bahkan dalam pemberian ganti rugi ada beberapa warga yang menerima uang ganti rugi dan ada beberapa warga yang tidak menerima ganti rugi. Beberapa warga yang menerima uang ganti rugi merasa bahwa tanah tersebut bukanlah hak mereka dan yang tidak menerima ganti rugi merasa bahwa mereka menempati tanah milik mereka bukan milik PT. KAI. Pada proses ini menjadi sebuah hambatan dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah dikarenakan terjadi kesalahpahaman antara banyak pihak yang merasa bahwa dirugikan antara satu dengan yang lain.

Pada dasarnya untuk melakukan penyelesaian sengketa diluar pengadilan sudah dilakukan oleh pihak PT. KAI sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Alternatif penyelesaian sengketa ini dapat melalui beberapa prosedur, contohnya seperti:

- 1) Konsultasi Suatu tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak tertentu dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, dimana pihak konsultan

memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya.

- 2) Negosiasi Suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses pengadilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerjasama yang lebih harmonis dan kreatif.
- 3) Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui proses perlindungan untuk memperoleh kesepakatan para pihak yang dibantu oleh mediator.
- 4) Konsiliasi Penengah akan bertindak menjadi konsiliator dengan kesepakatan para pihak dengan mengusahakan solusi yang dapat diterima.
- 5) Penilaian ahli Merupakan pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya.

Pada saat melakukan negosiasi banyak warga yang tidak setuju dengan keputusan pihak PT. KAI yang akan menggusur tanah tersebut dan dijadikan hak milik atas tanah menjadi milik PT. KAI. Banyak warga yang kecewa dengan keputusan sepihak yang dilakukan oleh pihak PT. KAI. dan ini yang menjadikan proses penyelesaian sengketa menjadi terhambat karena banyak warga yang merasa dirugikan oleh keputusan PT. KAI.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah melakukan beberapa penelitian disini penulis berhasil menemukan beberapa hasil penelitian yang dimana penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut ini :

1. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah PT. Kereta Api Indonesia menurut penulis menyimpulkan bahwa KAI mengupayakan ganti rugi untuk warga yang telah menduduki tanah tersebut, dengan cara membeli tanah tersebut seharga Rp.150.000,- untuk bangunan non-permanen dan Rp.200.000,- sampai dengan Rp.250.000,- untuk bangunan permanen dengan disesuaikan dengan luas tanah yang telah diduduki. Guna melaksanakan pemanfaatan tanah aset milik BUMN bukanlah suatu permasalahan yang sederhana, karena proses penataan pemanfaatan tanah aset yang dilakukan oleh BUMN terhadap aset tanahnya mulai dari proses penerbitan hingga aset tanah tersebut dapat digunakan dan dimanfaatkan, hal ini dilakukan berdasarkan peraturan yang berlaku baik peraturan perundangundangan yang berlaku umum maupun peraturan internal yang dibuat khusus oleh masing-masing BUMN untuk mengakomodir penataan dan pemanfaatan aset tersebut. KAI Kota Tegal yang telah ditempati oleh warga disekitar Jl. Kolonel Sudiarto Kota Tegal mendapatkan perlawanan dari warga yang telah menjadikan tanah tersebut sebagai pemukiman selama bertahun-tahun dan telah membayarkan pajak bumi bangunan kepada Pemkot Tegal.

2. Hambatan dan Upaya Pihak PT. Kereta Api Indonesia dalam mengatasi sengketa hak atas tanah Guna melaksanakan pemanfaatan tanah aset milik BUMN bukanlah suatu permasalahan yang sederhana, karena proses penataan pemanfaatan tanah aset yang dilakukan oleh BUMN terhadap aset tanahnya mulai dari proses penerbitan hingga aset tanah tersebut dapat digunakan dan dimanfaatkan, hal ini dilakukan berdasarkan peraturan yang berlaku baik peraturan perundang-undangan yang berlaku umum maupun peraturan internal yang dibuat khusus oleh masing-masing BUMN untuk mengakomodir penataan dan pemanfaatan aset tersebut.

B. Saran

1. Pihak PT. Kereta Api Indonesia harus segera mendaftarkan atau menginventarisasikan aset mereka supaya tidak terjadi penyalahgunaan aset tanpa seizin dari Pihak PT. Kereta Api Indonesia.
2. Pihak PT. Kereta Api Indonesia harus bersama-sama Pemerintah Kota Tegal untuk bersama mencari solusi untuk warga dari penyelesaian sengketa hak atas tanah.
3. PT. Kereta Api Indonesia sebagai salah satu perusahaan BUMN yang memiliki aset yang banyak dan ada yang terawat alangkah baiknya digunakan dengan baik dan benar terutama perihal aset tanah yang tidak terawat tersebut. Jika sudah terjadi sengketa alangkah baiknya diselesaikan dengan baik-baik dan dengan cara kekeluargaan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Adrian Sutedi, “Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya”, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Dr.H. Thamrin Husni, S.H., M.M., MH (ed), “*Hukum Pertanahan*”, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014.
- Harsono Budi “*Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*”, Edisi Revisi, Cetakan Ke-9, Jakarta:Djambatan, 2003.
- Harsono Budi “*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*”, Edisi Revisi, Cetakan Ke-12, Jakarta: Djambatan, 2008.
- Marzuki Petter Mahmud “*Penelitian Hukum Edisi Revisi*”, Jakarta:Kencana Prenada Media Grup,2013.
- Mertokusumo Soedikno, “*Hukum dan Politik Agraria, Universitas Terbuka*”, Karunika, Jakarta, 1998.
- Parangin Effendi, “*Hukum Agraria Di Indonesia*”, Rajawali, Jakarta, 1994.
- Santoso Urip, “*Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*”, Kencana, Jakarta 2017.
- Tim Penulis Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal 2020, “*Buku Panduan Penulisan Skripsi Fakultas Hukum*” 2020.
- Zein Ramli, “*Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*”, Rineka Cipta, Jakarta, 1995.

UNDANG – UNDANG

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 L.N 1953 Nomor 14

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) tentang Minyak dan Gas Bumi

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 Pasal 1 ayat (1) tentang Perkeretaapian

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria

JURNAL & WEBSITE

Fitri Ria, *“Hukum Agraria Bidang Pertanahan Setelah Otonomi Daerah”*, Kanun
Jurnal Ilmu Hukum Volume 20, Nomor 3, 2018.

Hadisiswati Indir, *“Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah,
AHKAM”*, Volume 2, Nomor 1, 2014.

Hariyanti Septi, *“Penanganan Masalah Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero)
Yang dikuasai Masyarakat Di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri”* ,
Tesis Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2008.

Herlina Ratna Sambawa Ningrum, *“Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa
Atas Tanah Berbasis Keadilan”*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Volume 1 No. 2
Mei – Agustus 2014.

Kurniawan Felix, *“Aspek Hukum Pemberian HPL Atas Bidang Tanah yang Telah
Dikuasai, Di Kuasai atau Digarap oleh Warga”*, Jurnal Sapientia et Virtus.
Volume 4 Nomor 2, 2019.

Mitha Asyita Rahmawaty, Muhammad Ananda, “*Analisis Pelaksanaan Pensertipikatan Aset Tanah PT. Kereta Api Indonesia dengan Alas Hak Grondkaart di Kabupaten Kudus*”, Jurnal Penelitian Administrasi Publik, Volume 6, Nomor 2, 2017.

Moch. Ricky Denia Putra, “*Konflik Dalam Penertiban Aset Milik PT Kereta Api Jember (Studi Deskriptif Relokasi Masyarakat di Sekitar Staisun Jember Tahun 2014)*”.

William Seven Liadi, “*Kedudukan Eigendom Verponding Dalam Hukum Pertanahan di Indonesia*”, Jurnal Panorama Hukum, Volume 4, Nomor 1, Juni, 2019.

<https://ayosemarang.com/read/2020/03/09/53386/tuntut-kejelasan-penggusuran-lahan-massa-geruduk-dprd-kota-Tegal>

<https://panturapost.com/digugat-warga-terdampak-penggusuran-ini-tanggapan-pemkot-dan-pt-kai/>.

<https://regional.kompas.com/read/2019/10/03/16215021/perluasan-depo-lokomotif-66-rumah-warga-di-lahan-kai-dibongkar?page=all>

<https://regional.kompas.com/read/2020/03/11/11260241/warga-terdampak-penggusuran-gugat-pt-kai-dan-pemkot-Tegal>.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : ANANDA RICOLA
NPM : 5117500183
Tempat/Tanggal Lahir : TEGAL, 16 Mei 1998
Program Studi : Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Sumber Bawang RT 32 RW 34 Ds.Sidapurna

Riwayat Pendidikan :

No	Nama Sekolah	Tahun Masuk	Tahun Lulus
1	SD NEGERI 07 PAGI KELAPA GADING	2004	2010
2	SMPN 170 JAKARTA UTARA	2010	2013
3	SMAN 92 JAKARTA	2013	2016
4	S1 FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL	2017	2021

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.

Tegal, 26 Juli 2021

Hormat saya,

ANANDA RICOLA