

**TINJAUAN YURIDIS PENGUASAAN HAK
ATAS TANAH MILIK PERUSAHAAN
JAWATAN KERETA API (PJKA)
OLEH MASYARAKAT DIKAWASAN
STASIUN TEGAL**



SKRIPSI

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

Oleh :

**RIESKA MEI PUSPADIENA
NPM 5116500163**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL
2020**

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

**TINJAUAN YURIDIS PENGUASAAN HAK ATAS TANAH MILIK PERUSAHAAN
JAWATAN KERETA API (PJKA) OLEH MASYARAKAT DIKAWASAN STASIUN
KERETA API TEGAL**

(Studi Hukum Pada Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) Tegal)

Rieska Mei PuspaDiena

NPM 5116500163

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing

Tegal, Januari 2020

Pembimbing I



Dr. Mukhidin ,S.H.,M.Hum

NIDN 0621076101

Pembimbing II

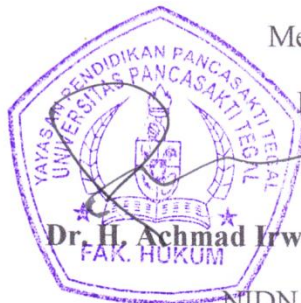


Dr. H. Nuridin ,S.H.,M.H.

NIDN 0610116002

Mengetahui

Dekan,



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

NIDN 0615067604

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS PENGUASAAN HAK ATAS TANAH MILIK PERUSAHAAN
JAWATAN KERETA API (PJKA) OLEH MASYARAKAT DIKAWASAN STASIUN
KERETA API TEGAL
(Studi Hukum Pada Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) Tegal)**

**Rieska Mei PuspaDiena
NPM 5116500163**

Telah Diperiksa dan Disahkan oleh

Tegal, Januari 2020

Penguji I



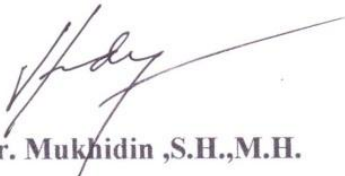
**Dr. Evy Indriasari, S.H.,M.H
NIDN 060537501**

Penguji II



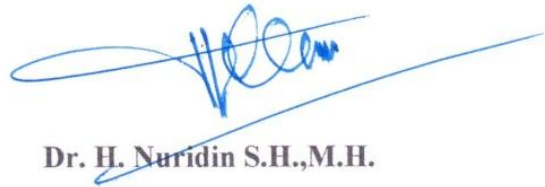
**Soesi Idayanti, S.H., M.H
NIDN 0627086403**

Pembimbing I



**Dr. Mukhidin ,S.H.,M.H.
NIDN 0621076101**

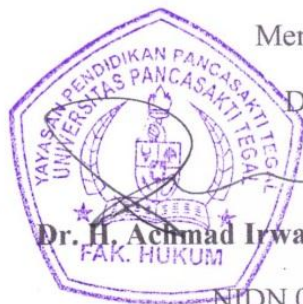
Pembimbing II



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

Mengetahui

Dekan,



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

NIDN 0615067604

PERNYATAAN

Yang Bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rieska Mei PuspaDiena
NPM : 5116500163
Tempat/Tanggal Lahir : Tegal,17 Mei 1997
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : **TINJAUAN YURIDIS PENGUASAAN HAK
ATAS TANAH MILIK PERUSAHAAN
JAWATAN KERETA API (PJKA) OLEH
MASYARAKAT DIKAWASAN STASIUN
KERETA API TEGAL**
**(Studi Hukum Pada Perusahaan Jawatan Kereta
Api (PJKA) Tegal)**

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri,orisinil dan tidak di buatkan oleh orang lain serta belum pernah di tulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan penulis ini tidak benar,maka penulis bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H.) yang telah penulis peroleh di batalkan.

Demikian surat pernyataan ini di buat dengan sebenarnya.

Tegal, Januari 2020

Yang Menyatakan



(Rieska Mei PuspaDiena)

ABSTRACT

Land which is basically a need of shelter for humans, everyone needs land to run their wheels of life . In connection with land tenure in the are of Tegal stasion, if here is a physical land tenure without permission from the rights holder, then the land tenure is Illegal and is contradictory to act no. 51 of 1960 concerning the prohibition of land use without an authorized permit. Caused by the increasing need for land for life, In Tegal City much of the land of rail company (PJKA) is controlled by community.

This study aims to: (1) Determine the mechanism of land ownerships of PJKA Assets by the legal community (2) Knowing the effort PJKA has done in returning land asseets that have been controlled by the community the direction of the Tegal train stasion. This type of research is analytical descriptive, namely disclosing the laws and regulations relating to legal theories as research objects. Likewise the law in society regarding the object of research. The approach. Data Collection Techniques trough Field Studies (*Field Research*). And analyzed qualitatively. The result of this study show that THE JURIDIC REVIEW OF RIGHTS RESPONSIBILITY OF TEGAL TRAFFIC COMPANIES (PJKA) Based on the results of this study, it is expected that the information and input from the TEGAL RAILWAY STASION (Legal Studies in Tegal Railroad Company) is based on the result of this study. For students, academics and all those who need it in the faculty of law, University Of Pancasakti Tegal.

Keyword : ; The Juridic Rievew Of Land,Tenure Rights Owned By a Railroad, Community In The Area, Of Tegal Train Station

ABSTRAK

Tanah pada dasarnya merupakan kebutuhan tempat berlindung bagi manusia, Setiap orang membutuhkan tanah untuk menjalankan roda kehidupan sehubungan dengan penguasaan lahan dikawasan Tegal, Jika disini ada kepemilikan lahan tanpa izin dari pemegang hak, maka kepemilikan lahan adalah ilegal dan bertentangan dengan undang-undang no. 51 tahun 1960 tentang larangan penggunaan lahan tanpa persetujuan resmi. Disebabkan oleh meningkatkan kebutuhan akan tanah untuk kehidupan, Dikota Tegal banyak tanah milik perusahaan jawatan kereta api (PJKA) dikuasai oleh masyarakat .

Penelitian ini bertujuan : (1) Mengetahui Mekanisme penguasaan lahan aset PJKA oleh masyarakat tegal . (2) Mengetahui upaya yang di lakukan PJKA dalam mengembalikan aset tanah telah di kuasai masyarakat dikawasan stasiun kereta api Tegal.

Jenis Penelitian Ini adalah bersifat deskriptif analitis, yaitu mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum sebagai objek penelitian. Demikian juga hukum dalam pelaksanaannya di dalam masyarakat yang berkenaan objek penelitian. Pendekatan yang di gunakan dengan pendekatan secara normatif dan pendekatan secara empiris. Teknik Pengumpulan datanya melalui Studi Lapangan (*Field Research*). Dan dianalisis dengan secara kualitatif . Hasil Penelitian ini Menunjukkan TINJAUAN YURIDIS PENGUASAAN HAK ATAS TANAH MILIK PERUSAHAAN JAWATAN KERETA API (PJKA) OLEH MASYARAKAT DIKAWASAN STASIUN KERETA API TEGAL

(Studi Hukum pada Perusahaan Jawatan Kereta api (PJKA) Tegal).

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

Kata Kunci : Tinjauan Yuridis Penguasaan, Hak Atas Tanah, Milik Perusahaan Jawatan, Jawatan Kereta Api (PJKA), Oleh Masyarakat Dikawasan, Stasiun Kereta Api Tegal..

MOTTO

- ❖ Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum, kecuali jika mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri (Q.S Ar-Ra'ad:11)
- ❖ MAN JADDA WAJADA “Siapa Bersungguh-sungguh pasti Berhasil”
MAN SHABARA ZHAFIRA “Siapa yang bersabar pasti beruntung”
MAN SARA ALA DARBI WASHALA “Siapa yang menapaki jalannya akan sampai ke Tujuan”
- ❖ Sukses adalah saat persiapan dan kesempatan bertemu.’’ - Bobby Unser
- ❖ Ketika kau sedang mengalami kesusahan dan bertanya-tanya kemana Allah, cukup ingat bahwa seseorang guru selalu diam saat ujian berjalan.’’ - Nourman Ali Khan

PERSEMBAHAN

Beribu Lafadz syukur Alhamdulillahirobbilalamin Kepada-Mu ya Rabb.. Kami Ucapkan atas selesainya sebuah karya kecilku yang penuh Perjuangan. Hasil Perjuanganku belum seberapa dan bahkan tidak sebanding dengan perjuangan dan kerja keras kedua orangtuaku untuk memenuhi kebutuhan dan keperluanku. Namun dengan persembahan karya kecil ini akan sedikit membantu meringankan beban mereka dan membuat mereka tersenyum bangga dan bisa mengatasi rasa lelah mereka.

Karya Kecilku ini ku persembahkan Kepada Mereka :

- ❖ Terimakasih Untuk Bapaku H. Sahuri Kanadi Syair , S.H. dan ibuku HJ. Siti Robiah,S.E. tercinta yang telah memberikan Do'a serta motivasi yang tiada henti .
- ❖ Terimakasih Adikku Diffa Rachma Aulia sayang yang selalu mendukungku dengan sabar hingga saat ini.
- ❖ Terimakasih Keluargaku H. Kanadi Syair Dan H. Wasmo yang sudah memberi saya semangat .
- ❖ Terimakasih Sahabat-Sahabatku Irfan Naufal, Mutiara Gerindra , Indri Savitri , Liya Widyastuti, Zelda Arsy Sianinda , Marcha Matunisa , Novia Wahyu Aruni , Adelia Niena Endrastuti, Irfa Mulyani, Rohmatun Aulia atas ceramah-ceramah yang selalu membangkitkanku.
- ❖ Terima Kasih Teman Kecil Nurun Najamah , Okti Prameswaari , Idah , Evi Setia Ningrum, Warniti yang sudah memberi semangat
- ❖ Terimakasih Kelas A yang gak bisa di sebutin satu persatu

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur khadirat Allah SWT Alhamdulillah 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 untuk kita semua. Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan dorongan berbagai pihak yang kepadanya patut di ucapkan terimakasih. Ucapan terimakasih penulis sampaikan kepada :

1. Rektor Universitas Pancasakti Tegal Dr. Burhan Eko Purwanto MHum
2. Dekan Fakultas Hukum Dr. H. Achmad Irwan Hamzani, S.H.I., M.Ag.
3. Wakil Dekan I Kanti Rahayu, S.H., M.H
4. Wakil Dekan II Dr. H. Sanusi, SH., MH
5. Wakil Dekan III Imam Asmarudin, SH., MH
6. Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal Tiyas Vika Widyastuti, S.H., M.H
7. Dosen Pembimbing I Dr. Hj. Suci Hartati, S.H., M.Hum dan Dosen Pembimbing II Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H.
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. Orangtua, serta saudara-saudara penulis yang memberikan dorongan moriil pada penulis dalam menempuh studi.

11. Kawan-kawan penulis dan semua pihak yang memberikan motivasi dan menempuh studi maupun dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat di sebutkan satu-persatu.

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

Tegal, 15 Januari 2020

Rieska Mei PuspaDiena

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL (COVER)	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
ABSTRACT	v
ABSTRAK	vi
MOTTO.....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Tinjauan Pustaka	9
F. Metode Penelitian	12
1. Jenis Penelitian	13
2. Pendekatan Penelitian	13
3. Sumber Data	14
4. Metode Pengumpulan Data	15
5. Metode Analisa Data	15
G. Sistematika Penulisan	15
BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL	
A. Tinjauan umum tentang hak atas tanah	17
1. Pengertian Tanah	17
2. Asas-asas Tanah	19
3. Tinjauan umum tentang penguasaan hak atas tanah	24

4. Pendaftaran Tanah.....	26
5. Jenis-jenis hak atas tanah	28
B. Tinjauan umum tentang tanah negara	36
1. Pengertian tanah negara	36
C. Tinjauan Umum Tentang status hak atas tanah dan sejarah hak atas tanah PT.KAI	40
D. Tinjauan umum tentang peta tanah/Grondkaart.....	46
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Hasil penelitian	50
B. Pembahasan	51
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	62
B. Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	64
LAMPIRAN	
BIODATA PENULIS	

BAB I

Pendahuluan

A. Latar Belakang Masalah

Tanah yang pada dasarnya suatu kebutuhan tempat tinggal bagi manusia tentunya setiap orang membutuhkan tanah untuk menjalankan roda kehidupannya, bahkan ketika meninggal memerlukan tanah . Menurut Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tanah merupakan permukaan bumi dan tubuh bumi merupakan elemen yang sangat vital bangsa Indonesia dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional untuk mewujudkan kemakmuran rakyat .

Undang – undang pokok Agraria dijadikan patokan pengaturan tanah secara nasional dengan berbagai macam peraturannya termasuk mengenai hak atas tanah secara nasional dengan berbagai macam peraturannya termasuk mengenai hak atas tanah itu sendiri. Pasal 16 Undang-Undang pokok Agraria pokok Agraria menyatakan bahwa hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) .

Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan perundangan lainnya yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia dibuat untuk menghindari atau meminimalisir terjadinya konflik-konflik yang berhubungan dengan pengelolaan tanah. Konflik-konflik tersebut dapat

terjadi antar perseorangan ataupun antara peresorangan dengan kelompok termasuk didalamnya pihak swasta atau pemerintah. Salah satu faktor yang mempengaruhi konflik tersebut antara lain terkait dengan persebaran penduduk yang tidak merata. Sehingga terjadi ketidakseimbangan persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah. Oleh karenanya, timbul beberapa persoalan tentang penguasaan tanah. Persebaran penduduk di Indonesiayang tidak merata mengakibatkan penumpukan jumlah penduduk di Kota Tegal terutama didaerah perkotaan yang mengakibatkan tingginya permintaan akan tanah. Namun pada kenyataannya di Kota Tegal jumlah ketersediaan tanah terbatas dibanding jumlah kebutuhan akan tanah seperti untuk pemukiman, lahan pertanian dan lain-lain. Adanya jumlah ketersediaan akan tanah mengakibatkan pemanfaatan dari masyarakat untuk menggunakan tanah milik Negara yang terlantar. Dari sebagian masyarakat yang menggunakan tanah milik Negara ada sebagian memanfaatkan tanah rel kereta api yang sudah tidak dipergunakan untuk sarana perkeretaapian.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian bahwa Perkeretaapian adalah kesatuan sistem yang terdiri atas prasarana, sarana, dan sumber daya manusia, serta norma, kriteria, persyaratan, dan prosedur untuk penyelenggaraan transportasi kereta api. Pasal 1 butir 11 Fasilitas penunjang kereta api adalah segala sesuatu yang melengkapi penyelenggaraan angkutan kereta api yang dapat memberikan kemudahan,

kenyamanan, dan keselamatan bagi pengguna jasa kereta api. Penyelenggaraan Perkeretaapian diatur dalam pasal 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 perkeretaapian.¹

Pada umumnya permasalahan yang muncul bukan permasalahan baru, tetapi permasalahan yang terjadi beberapa tahun yang lalu yang sekarang muncul kembali. Sehubungan dengan banyaknya sengketa dibidang pertanahan, maka perlu suatu jaminan kepastian hukum dan kepastian hukum tersebut akan memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Masalah penguasaan tanah di Indonesia dapat dilihat bahwa arti penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik dan arti yuridis.

Penguasaan yuridis dilandasi hak dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dikehendaki. Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis.

Ada penguasaan beraspek privat dan beraspek 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 di haki, misalnya pemilik

¹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi, Cetakan Ke-9, (Jakarta: Djambatan 2003) hlm 23

tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Penguasaan secara yuridis, biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dikuasai oleh pihak lain.

Sebagai contoh, seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain. Dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah. Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik.

Sebagai contoh, kreditor (BANK) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan) akan tetapi secara fisiknya dikuasai oleh pihak lain.

Sebagai contoh, seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain. Dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah. Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik.

Sebagai contoh, kreditor (BANK) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan) akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap ada pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu

penguasaan atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 45 dan Pasal 2 UUPA.

Berkaitan dengan penguasaan dan penggunaan tanah di Kota Tegal, terdapat penguasaan tanah oleh PJKA. Penguasaan tersebut mempunyai tujuan untuk dipergunakan dalam rangka pengembangan potensi dan peningkatan peranan perkeretaapian yang berkait dengan sarana prasarana dan fasilitas penunjang, tetapi saat ini masih terdapat aset dari PJKA terutama tanah tidak terfungsikan atau non aktif. Pengurusan tanah-tanah negara yang merupakan kekayaan negara secara yuridis administratif berada di bawah wewenang Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan secara fisik penggunaannya berada di bawah pengurusan suatu departemen/lembaga yang memerlukan koordinasi dalam penanganannya. Terjadinya tanah PJKA nonaktif karena perkembangan zaman yang ditandai dengan perkembangan sarana transportasi, mengakibatkan sarana transportasi kereta api tidak dapat berkembang sebagaimana semestinya.

Ditinjau dari penyelenggarannya, perkeretaapian di Kota Tegal dapat dikategorikan menjadi dua, yaitu perkeretaapian aktif dan nonaktif. Aktif bila segala sarana dan prasarana serta fasilitas penunjang kereta api digunakan dan dimanfaatkan dalam mencapai tujuan penyelenggaraan perkeretaapian. Nonaktif apabila sarana dan prasarana kereta api sudah tidak digunakan lagi sebagaimana peruntukan semula. Ditinjau dari segi historisnya, tanah berasal dari aset PJKA yang telah dinasionalisasikan berdasarkan Undang Undang No. 86 Tahun 1958 Jo. P. Pada saat

terjadinya likuidasi pada tahun 1958 dengan UU No. 86 Jo. Peraturan Pemerintah No. 40 dan No. 41 tahun 1959, maka tanah-tanah PJKA menurut Peraturan No. 8 tahun 1953 adalah organisasi suatu menteri yang berdiri sendiri. Adapun pelaksanaan konversinya dilakukan menurut ketentuan dari Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965 Jo. Peraturan Menteri Agraria No. 1 tahun 1966 hak penguasaan yang dikuasai instansi pemerintah dikonversi menjadi hak pakai apabila ingin digunakan untuk kepentingan sendiri, dan dikonversi menjadi hak pengelolaan apabila selain digunakan untuk kepentingan sendiri dimaksudkan juga untuk diberikan kepada masyarakat. Berkaitan dengan uraian diatas mengenai penguasaan tanah di Kota Tegal , terdapat penguasaan secara fisik terhadap tanah PJKA oleh masyarakat adalah di Kawasan stasiun Kota Tegal .

Sehubungan dengan adanya rencana PJKA yang ingin melakukan penertiban terhadap tanah yang berada di kawasan stasiun Kota Tegal , maka dalam hal ini masyarakat kawasan stasiun berkeberatan , Warga bereaksi dengan menolakan adanya pengusuran yang dilakukan oleh PJKA.

Warga kawasan stasiun berpendapat bahwa tanah yang telah dikuasai sekarang adalah bukan tanah PJKA, melainkan tanah tersebut adalah tanah negara yang sudah lama ditempati sejak masa penjajahan belanda lebih dari 50 tahun dan sudah tinggal disana secara turun temurun dapat dikatakan PJKA telah melakukan pembiaran atau telah

menelantarkan tanah tersebut lebih dari 50 tahun dan seharusnya sekarang tanah tersebut ialah tanah negara dan bukan tanah PJKA, dan sesuai janjinya pada Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 negara haruslah merealisasikan janjinya yaitu memakmurkan rakyatnya dengan memberikan kepastian dan kejelasan hak atas tanah tersebut. Masyarakat mengaku telah menduduki tanah tersebut sejak masa penjajahan belanda jauh sebelum tanah tersebut dinasionalkan menjadi tanah dan asset negara dan masih menjadi asset perusahaan belanda , dalam hal ini rakyat merasa menjadi korban dari ketidakadilan negara yang menjadikan tanah sekitar rel kereta api adalah milik PJKA hanya dengan berdasarkan groonkaart.²

Untuk mengantisipasi munculnya permasalahan yang lebih luas perlu adanya upaya dari pemerintah daerah dalam penyelesaian permasalahan tersebut melalui cara musyawarah dengan pihak-pihak terkait untuk mewujudkan ketertiban hidup berbangsa dan bernegara. Melihat hal-hal yang disebutkan diatas, penulis merasa terdorong untuk mengkaji dan menulis dalam bentuk skripsi dengan judul : “ TINJAUAN YURIDIS PENGUASAAN HAK ATAS TANAH MILIK PERUSAHAAN JAWATAN KERETA API (PJKA) OLEH MASYARAKAT DI KAWASAN STASIUN KERETA API TEGAL “.

²*ibid*

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang, masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme penguasaan lahan aset PJKA oleh masyarakat di Kota Tegal ?
2. Bagaimana upaya yang dilakukan oleh PJKA dalam mengembalikan aset tanah yang telah dikuasai masyarakat di kawasan stasiun kereta api Tegal ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Kegiatan penelitian, tentunya mempunyai tujuan yang hendak di capai. Adapun tujuan yang di capai dalam penelitian ini adalah :

1. Mekanisme penguasaan lahan aset PJKA oleh masyarakat di Kota Tegal
2. Analisis upaya yang dilakukan PJKA dalam mengembalikan aset tanah yang telah dikuasai masyarakat di kawasan stasiun kereta api Tegal ?

D. MANFAAT PENELITIAN

1. MANFAAT TEORETIS

- a. Menambahkan pustaka di bidang ilmu hukum khususnya dalam bidang pertanahan.

- b. Memberikan bahan dan masukan serta referensi bagi penelitian yang di lakukan .

2. MANFAAT PRAKTIS

Memberikan informasi yang jelas kepada para pembaca skripsi ini dan masyarat pada umumnya tentang pengelolaan atas aset tanah PJKa oleh warga di kawasan stasiun Tegal .

E. TINJAUAN PUSTAKA

Hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam pasal 16 jo pasal 53 UUPA. istilah tanah Negara sejatinya merupakan hal yang benar. Namun yang perlu diketahui adalah maknanya bukan Negara memiliki tanah melainkan Negara menguasai tanah .

Setidaknya ada dua jenis tanah milik Negara, yakni tanah Negara bebas dan tidak bebas:

Tanah Negara bebas yaitu tanah Negara yang belum pernah ada hak di atasnya seperti tanah hutan, pegunungan.

Sementara itu Tanah Negara tidak bebas yaitu tanah Negara yang pernah ada hak di atasnya.

Misalnya ada hak guna bangunan (HGB) atau hak lainnya dan ketika jangka waktunya tidak diperpanjang maka otomatis kembali dikuasai Negara.

Adapun jurnalataupun penelitian yang berhubungan dengan laporan skripsi antara lain :

Dari penelitian Lana Anggraini Dewi (2018) PT.KAI aset tanahnya ada yang masih aktif dan non aktif . tanah PT,KAI yang telah tidak difungsikan kembali banyak menimbulkan sengketa, karena masyarakat yang memanfaatkan tanah tersebut tanpa seizin PT.KAI mengikuti pedoman Peraturan Menteri BUMN Nomor 13/MBU/09/2014 Tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap BUMN . Sehingga aset tanah yang non aktif di sewakan kepada masyarakat sebagai kewajibannya dalam Pendayagunaan asetnya dan dijadikan tanah tersebut mempunyai fungsi sosial PT.KAI dalam Pendayagunaan asetnya yang ada di purwodadi di sewakan kepada masyarakat kelurahan purwodadi ..³

Berdasarkan dari beberapa referensi diuraikan darisaya sebagaipenulis berusaha membuat penelitian yang bertujuan untuk menganalisa Masalah penguasaan tanah di Indonesia dapat dibagi dalam arti fisik dan arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi hak dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dikehendaki, jika ada penguasaan tanah secara fisik tanpa izin dari pemegang hak maka

³Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara..., hlm. 265

penguasaan tanah tersebut adalah ilegal dan bertentangan dengan Undang-Undang No 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak.

Berkaitan dengan penguasaan tanah di Indonesia, PT.KAI adalah salah satu BUMN yang sering menimbulkan masalah mengenai penguasaan tanah baik dengan instansi lain ataupun dengan masyarakat. Salah satu lokasi terjadinya penguasaan secara fisik oleh masyarakat terhadap tanah PT.KAI adalah di kawasan Stasiun Tegal , Sehubungan dengan adanya rencana PT. KAI yang ingin melakukan penertiban kembali terhadap tanah mereka, maka dalam hal ini masyarakat di kawasan Stasiun Tegal berkeberatan, Warga bereaksi dengan menolak adanya pengusuran yang dilakukan oleh PT.KAI.

Hasil penelitian memperlihatkan bahwa, warga yang melakukan penguasaan tanah adalah hukum itu sendiri karna berupa peraturan perundang-undangan khususnya undang-undang yang mengatur tentang agraria karna hukum berfungsi sebagai perlindungan hukum untuk kepentingan manusia. Bentuk perlindungan hukum itu sendiri yaitu

- 1.Hak menguasai tanah oleh negara karna Hak menguasai tanah oleh negara bersumber dari kekuasaan yang melekat pada negara, bahwa secara konstitusional Negara memiliki legitimasi yang kuat untuk menguasai tanah sebagai bagian dari bumi, namun penguasaan tersebut

harus dalam kerangka untuk kemakmuran rakyat termasuk warga dikawasan stasiun Tegal .

2.Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pasal 6 UUPA: “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi social ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendaknya. Penyelesaian masalah penguasaan terhadap tanah PT.KAI yang dikuasai masyarakat di kawasan stasiun Tegal adalah seharusnya pihak-pihak yang berkaitan dalam sengketa ini yaitu warga kawasan stasiun tegal ,

PT.KAI, dan PEMDA melakukan dialog dan bermusyawarah agar mendapat jalan tengah dari permasalahan tersebut, hal ini dimaksudkan agar antara pihak-pihak yang bersangkutan yaitu warga ataupun PT.KAI sama-sama mendapatkan keadilan, dan mendapatkan kepastian serta hak atas tanah tersebut.

F. Metode Penelitian

Setiap penelitian harus selalu didasarkan pada metode penelitian tertentu. Metode penelitian ini diperlukan untuk menjelaskan dengan

tepat, pendekatan ilmiah apa yang ⁴digunakan dalam suatu penelitian, baik sepanjang kegiatan pengumpulan data sampai dengan penarikan kesimpulan. Menurut Dra. Kartini Kartono yang dimaksud metodologi penelitian adalah ajaranajaran mengenai metode-metode yang dipergunakan dalam proses penelitian. Dari pengertian tersebut diatas dapat diambil kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan metode dalam penyusunan skripsi adalah cara yang teratur dan terpikir baik-baik untuk mendapat, mengolah, dan menguji data yang diperoleh secara sistematis dan ilmiah. Adapun Metode Yang Dipergunakan Penulis Meliputi :

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang menggunakan data primer. Sumber datanya dapat diperoleh melalui observasi, penyebaran angket, wawancara, dan partisipasi.

2. Metode Pendekatan

Ini merupakan suatu penelitian yang bersifat normatif atau yuridis dan sosiologis empiris, maka metode pendekatan yang akan digunakan untuk memecahkan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan doktrinal . Pendekatan doktrinal yaitu penelitian yang bersifat normatif kualitatif atau bisa sebagai penelitian kepustakaan (*library research*). Sementara itu pendekatan yang bersifat kuantitatif,

⁴ Kartini Kartono, Pengantar Metodologi Research Sosial, Alumni Bandung, 1980. Ha1 6

di mana hukum di konsepskan sebagai pola-pola perilaku. Sedangkan dalam perspektif empiris dimaksudkan untuk mengetahui tentang keadaan sebenarnya yang ditemukan di lokasi penelitian yaitu untuk mendapatkan se jelas jelasnya mengenai pengelolaan tanah PJKA oleh warga di kawasan stasiun Tegal Kecamatan Tegal Selatan Kota Tegal.⁵

3. Sumber Data

yang nantinya diharapkan dapat diperoleh di lokasi penelitian maupun di luar penelitian adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Sumber data yang berupa keterangan-keterangan yang berasal dari pihak-pihak yang terkait dengan obyek yang diteliti secara langsung, yang dimaksudkan untuk dapat lebih memahami maksud, tujuan dan arti dari data sekunder yang ada. Data primer ini diperoleh dari penelitian lapangan yang dilaksanakan dengan pembagian butir pertanyaan kepada subyek penelitian.

b. Data Sekunder

data sekunder sebagai pendukung data primer yang diperoleh melalui penelitian yaitu dengan membaca dan mempelajari berbagai dokumen yang berkaitan masalah yang dibahas dalam skripsi ini.

⁵Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono. 2004. Buku Pegangan Kuliah "Metodologi Penelitian Hukum", Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Hal 7

4. Metode Pengumpulan Data

memperoleh data yang obyektif dalam penelitian ini, maka pengumpulan data dengan cara Penelitian Lapangan (*Field Research*)

5. Metode Analisa Data

Studi penelitian ini dengan menggunakan metode analisa data kualitatif yang mana proses penganalisaan data beberapa tahap, yaitu:

- 1) Data yang diperoleh diproses dan dilakukan penyusunan data dalam satuan-satuan tertentu.
- 2) Analisa Taksonomis (*Taxonomic Analysis*)

Yaitu suatu analisa dimana fokus penelitian ditetapkan terbatas pada dominan tertentu yang sangat berguna dalam upaya mendeskripsikan atau menjelaskan fenomena atau fokus yang menjadi sasaran semula penelitian.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

BAB I Pendahuluan, pada bab ini akan menguraikan latar belakang, rumusan masalah-masalah, tujuan penelitian, tinjauan penelitian, tinjauan pustaka dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan pustaka, pada bab ini berisi tentang teori-teori dan peraturan-peraturan sebagai dasar hukum yang melandasi pembahasan masalah-masalah yang akan dibahas.

BAB III hasil penelitian dan pembahasan

BAB VI penutup, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan permasalahannya

BAB II

TINJAUAN KONSEPTUAL

A. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah adalah suatu bagian yang ada di bumi ini yang masyarakat dapat menggunakan dan memanfaatkannya sebaik mungkin dengan tidak melanggar peraturan yang berlaku di Indonesia. Telah diatur dalam Pasal 4 ayat 1 undang-undang pokok agraria yang berbunyi sebagai berikut : “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai 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. Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁶

Tanah yang dimaksud disini adalah hanya mengatur tentang haknya saja, yaitu hak atas tanah tersebut yang sesuai dengan Undang-Undang

⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Jakarta: Kencana, 2013, hlm. 9-10.

Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1).Dimana hak-hak atas tanah/hak atas permukaan bumi terdiri dari beberapa macam, yang dapat didapat dimiliki dan dikuasai oleh seseorang atau lebih dan badan-badan hukum.

Effendi Perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalahkeseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidaktertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakanlembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.

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.

Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.

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

Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tidak tertulis bersumber pada Hukum Adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapannya.⁷

2. Asas-Asas Tanah

Hukum Tanah di Indonesia mengandung beberapa asas-asas yang terdapat di dalam Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang merupakan dasar hukum pertanahan nasional Indonesia, diantaranya :⁸

- a. Asas Kebangsaan

Asas ini menjelaskan bahwa dalam hukum positif di Indonesia yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

⁷*Ibid*, hlm. 11

⁸ <https://www.seputarpengetahuan.co.id/2017/03/pengertian-hukum-agraria-dan-asas-asas-hukum-agraria.html>, diakses pada tanggal 15 Januari 2020 Jam 20.00 WIB.

Pokok Agraria menjelaskan bahwa kepentingan nasional harus didahulukan tentang memberikan hak milik bagi WNI dan memberikan kesempatan bagi pihak asing untuk menguasai dan menggunakan tanah bagi kemakmuran bangsa dan negara. Lebih tepatnya terkandung dalam beberapa pasal dibawah ini:

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

semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial

Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomer 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 Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok 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 Demokrasi

Asas ini menjelaskan dan memberikan pemahaman bahwa perihal hak atas tanah tidak adanya perbedaan baik itu dari suku, agama dan

wilayah. Asas ini sendiri terkandung dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai 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.”

Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan Peraturan-Peraturan Hukum Lain yang lebih tinggi.”

Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomer 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 Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok 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”

c. Asas Pemerataan

Asas ini merupakan pembatasan dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah agar terjadinya keadilan dan pemerataan dalam pemanfaatan baraka, asas ini tertuang dalam pasal sebagai berikut:

Pasal 7 Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

untuk tidak merugikan kepentingan umum maka kepemilikan dan penguasaan tanah yang tidak melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

“Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.”

d. Asas Kepastian Hukum

Asas ini tertuang dalam beberapa Pasal yang terkandung dalam UUPA diantaranya:

Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.

Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomi lemah.

- e. Asas Penggunaan dan Pemanfaatan tanah sebagai sumber daya dan strategis secara bersama

Mengenai pasal ini sendiri tertuang dalam pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meningkatkan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warga Indonesia serajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

“Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.”

Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Usaha-usaha pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan undang-undang.

Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial, termasuk bidang perburuhan dalam usaha-usaha dilapangan agraria.

f. Asas Kemanusiaan yang Adil dan Beradab dalam Penyelesaian Masalah-Masalah Pertanahan sesuai sila kedua Pancasila

Asas kemanusiaan yang adil dan beradab ini digunakan untuk penyelesaian masalah-masalah pertanahan yang menggunakan metode diluar hukum dengan cara mediasi, dan lain-lain sesuai nilai-nilai yang terkandung dalam sila kedua Pancasila.

g. Asas Pemisahan Horizontal

Asas ini ditemukan dalam Pasal 44 ayat (1) UUPA, yang berbunyi:

“Seorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya, sejumlah uang sebagai uang sewa.”

Implementasi dari asas pemisahan horizontal adalah hak sewa untuk bangunan, yaitu seseorang atau badan hukum menyewa tanah hak milik orang lain yang kosong atau tidak ada bangunannya dengan membayar sejumlah uang sebagai uang sewa yang besarnya ditetapkan atas dasar kesepakatan, untuk jangka waktu tertentu, dan penyewa diberi hak mendirikan bangunan yang digunakan untuk jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Dalam hak sewa untuk bangunan ada pemisahan secara horizontal antara pemilikan tanah dengan pemilikan bangunan yang ada di atasnya,

yaitu tanah milik pemilik tanah, sedangkan bangunannya milik penyewa tanah.

3. Tinjauan Umum tentang Penguasaan Hak Atas Tanah

Penguasaan adalah tindakan atau kemampuan untuk menguasai secara penuh sesuatu yang dianggap miliknya.⁹ Sedangkan pengertian secara umum kalau dihubungkan dengan hak atas tanah menurut Effendi Parangin adalah dapat berbuat sesuatu dengan tanah.¹⁰

Penguasaan secara garis besar dalam Hukum Tanah dapat dipakai dalam arti fisik juga dalam arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya member kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihak secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain. Negara Indonesia menguasai tanah di seluruh kawasan Republik Indonesia tetapi tidak menutup kemungkinan bahwa negara akan memberikan suatu hak atas tanah kepada warga masyarakat yang memohon hak atas tanah yang di atasnya belum ada hak atas tanah.¹¹

Dasar hukum proses penggunaan, penguasaan, dan perolehan hak atas tanah, telah diatur di dalam peraturan perundang-undangan yang dapat disebutkan sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Pokok Agraria No 5 tahun 1960 terutama Pasal 2 ayat (2) b jis Pasal 4 ayat(1) dan Pasal 16.

⁹ W.J.S. Poerwodarminto, *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1990, hlm. 468

¹⁰ Effendi Parangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Jakarta: Rajawali, 1994, hlm.207

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 23

- b. Keputusan Menteri Dalam Negeri No 96 Tahun 1971 di ubah dengan Surat Keputusan (SK) No 142/D/A tahun 1973 dan Surat Keputusan No 32/D/A Tahun 1978 tentang susunan Panitia Pemeriksaan tanah “A” dan “B”
- c. Keputusan Presiden (Keppres) No 7 tahun 1979 tentang Pelita III- Penetapan kebijaksanaan pokok bidang pertanahan, Catur Tertib pertanahan, sebagai pelaksanaan TAP MPR No. IV/MPR Tahun 1978.
- d. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 11 Tahun 1988 tentang organisasi dan tata kerja Badan Pertanahan Nasional.
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan hak atas tanah negara dan pengelolaannya.
- f. Peraturan Kepala BPN RI Nomor 2 tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan dasar-dasar hukum yang telah diatur, maka seorang warga negara dapat merealisasikan perolehan tanah hak ini dengan berpedoman dan mengikuti petunjuk dan prosedur serta tata cara yang tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1999. Apabila seluruh persyaratan permohonan hak atas tanah telah sesuai dan lengkap seperti yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria No.9 Tahun 1999, tentang Ketentuan-Ketentuan Tata Cara Pemberian dan

Pembatalan Hak Atas Tanah dan Pengelolaannya, maka permohonan tersebut akan dikabulkan.

4. Pendaftaran Tanah

Rumusan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran Tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.¹²

Menurut kamus Besar Bahasa Indonesia kata pendaftaran berasal dari suku kata “daftar” yang mendapat awalan pe-, sisipan -n dan akhiran -an adalah pencatatan nama, alamat sebagainya dalam daftar : perihal mendaftar mendaftarkan. Dalam proses pendaftaran tanah Pasal 9 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 mengatur mengenai obyek pendaftaran tanah meliputi :

- a. Bidang bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ;
- b. Tanah Hak Pengelolaan ;

¹² Jayadi Setiabudi, *Tata Cara Mengurus Tanah, Rumah Serta Segala Perizinannya*, Jakarta: Suka Buku, 2012, hlm. 63

- c. Tanah Wakaf ;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ;
- e. Hak Tanggungan ;
- f. Tanah Negara.

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.¹³

5. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

“Hak” pada hakekatnya adalah kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada Seseorang terhadap sesuatu (benda/prestasi), sehingga menimbulkan hubungan hukum antara keduanya (hubungan subjek objek). Jadi apabila seseorang memperoleh sesuatu hak atas tanah, maka pada orang tersebut telah melekat kekuasaan atas tanah yang disertai pula dengan kewajiban yang diperintahkan oleh hukum, dan perolehan hak atas tanah pada prinsipnya dapat dibedakan dalam:

- a. Perolehan secara originair, yaitu perolehan secara asli, misalnya dengan membuka tanah (okupasi);

¹³ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, Cetakan Kedua, 2012, hlm.59.

- b. Perolehan secara derivatif, adalah perolehan karena terjadinya peralihan hak secara yuridis, misalnya jual - beli, tukar - menukar dan lain sebagainya.¹⁴

Hak atas tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Menurut pasal 4 ayat (2) UUPA, hak atas tanah memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula bumi, air, dan ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan hukum lainnya.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pada pasal 4 ayat (1) dan (2) mengemukakan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan perorangan, kelompok maupun badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberikan wewenang untuk memanfaatkan dan mempergunakannya yang langsung berhubungan dengan tanah itu, dengan batasan UUPA dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi lainnya.

Sehubungan dengan hak atas tanah diatas, maka di tuangkan secara mengkhusus mengenai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil utang dan hak

¹⁴*Hapusnya Hak Atas Tanah*, landdiary.blogspot.com/2009/12/hapusnya-hak-atas-tanah.html, diakses tanggal 28 November 2019 Jam 14.23 WIB.

lain yang tidak termasuk dalam hak diatas. Untuk lebih lengkapnya akan dijabarkan sebagai berikut.¹⁵

- 1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 ialah:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna-usaha;
 - c. hak guna-bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak sewa ;
 - f. hak membuka tanah ;
 - g. hak memungut- hasil- hutan;
 - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Berikut ini adalah penjelasan dari beberapa jenis hak di atas, yaitu:

- a. Hak Milik
 - 1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.
 - 2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
 - 3) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
 - 4) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (bank Negara,

¹⁵ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hlm. 10

perkumpulan koperasi pertanian, badan keagamaan dan badan social)

- 5) Terjadinya hak milik, karena hukum adat dan Penetapan Pemerintah, serta karena ketentuan undang-undang
- 6) Hak milik, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.

b. Hak Guna Usaha

- 1) Adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dengan jangka waktu 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Sesudah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir ke pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama.
- 2) Diberikan paling sedikit luasnya 5 hektar, jika lebih dari 25 hektar harus dikelola dengan investasi modal yang layak dnegan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman.
- 3) Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
- 4) Hak Guna Usaha dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 5) Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah Tanah Negara

- 6) Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan Pemerintah
- 7) Hak Guna Usaha setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat.
- 8) Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

c. Hak Guna Bangunan

- 1) Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- 2) Hapusnya Hak Guna Bangunan dapat terjadi dengan beberapa hal, diantaranya:
 - a) Jangka waktu telah berakhir
 - b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
 - c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
 - d) Dicabut untuk kepentingan umum
 - e) Diterlantarkan
 - f) Tanahnya Musnah
 - g) Ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2)

d. Hak Pakai

Menurut ketentuan Pasal 41 ayat (1) UUPA, bahwa yang dimaksud dengan hak pakai adalah:

“Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang”

Dalam Pasal 54 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, menjelaskan bahwa:

- 1) Hak pakai yang diberikan atas tanah negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- 2) Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan.
- 3) Peralihan Hak Pakai terjadi dengan cara:
 - a) Jual beli;
 - b) Tukar menukar;
 - c) Penyertaan dalam modal;

- d) Hibah;
 - e) Warisan.
- 4) Peralihan Hak Pakai sebagaimana dimaksudkan dalam Ayat (1) wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.
 - 5) Peralihan Hak Pakai karena jual beli kecuali melalui lelang, tukarmenukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - 6) Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.
 - 7) Peralihan Hak Pakai karena pewarisan harus dibuktikan dengan wasiat atau surat keterangan waris dibuat oleh instansi yang berwenang.
 - 8) Peralihan Hak Pakai Atas Tanah Negara harus dilakukan dengan izin dari pejabat yang berwenang.
 - 9) Peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan.
 - 10) Peralihan Hak Pakai atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.
- e. Hak Sewa
- 1) Adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya.
 - 2) UUPA membedakan Hak Sewa atas tanah menjadi 2 macam, yaitu;

- Hak sewa untuk bangunan.
 - Hak sewa untuk tanah pertanian.
- 3) Hak sewa diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu dalam Pasal 44 dan 45
- 4) Hak sewa memiliki ciri-ciri sebagai berikut:
- Jangka waktunya terbatas
 - Bersifat perseorangan
 - Tidak boleh dialihkan tanpa izin pemberi sewa
 - Tidak dapat dijadikan jaminan utang
 - Tidak putus karena pengalihan objek hak sewa
 - Dapat dilepaskan oleh penyewa
- 5) Subjek hak sewa berdasarkan Pasal 45 UUPA, yang dapat menjadi subjek hak sewa adalah sebagai berikut:
- Warga Negara Indonesia
 - Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia
 - Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
 - Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
- 6) Hapusnya hak sewa dapat terjadi karena beberapa alasan diantaranya:
- Jangka waktunya berakhir
 - Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak dipenuhi

- Dilepaskan oleh pemegang hak
- Dicabut untuk kepentingan umum

f. Hak Pengelolaan

1) menurut Keputusan BPN Nomor 9 Tahun 1999 tetap mengacu kepada ketentuan Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 adalah sebagai berikut:

- Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
- Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan uasahnya.
- Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang menurut Keputusan BPN Nomor 3 Tahun 1999 dan tata caranya.¹⁶

B. Tinjauan Umum tentang Tanah Negara

1. Pengertian Tanah Negara

Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai negara. Langsung dikuasai artinya tidak ada pihak lain di atas tanah itu, tanah itu disebut juga

¹⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jakarta:Djambatan, 2002, hlm. 234

tanah negara bebas. Landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun politik hukum serta kebijaksanaan dibidang pertanahan telah tertuang dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, makna dikuasai oleh negara bukan berarti bahwa tanah tersebut harus dimiliki secara keseluruhan oleh negara, tetapi pengertian dikuasai itu memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia untuk tingkatan yang tertinggi untuk:

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, terdapat dualisme atau bahkan pluralisme di bidang pertanahan baik mengenai hukumnya, hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah. Dualisme dalam hukum tanah bukan disebabkan karena

para pemegang hak atas tanah berbeda hukum perdatanya melainkan karena perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanahnya.¹⁷

Keadaan hukum tanah berstruktur ganda atau dualistik, dengan berlakunya bersamaan perangkat peraturan-peraturan hukum tanah adat yang bersumber pada hukum adat yang tidak tertulis yang berlaku bagi golongan pribumi dan hukum tanah barat yang pokok-pokok ketentuannya terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan hukum tertulis yang berlaku bagi golongan Eropa dan Timur Asing.

Hukum tanah barat bersumber pada kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berhubung diadopsinya asas konkordansi maka Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan konkordansi dari Burgerlijk Wetboek (BW) Belanda yang menganut konsepsi individualistik, oleh karena bersumber pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka hukum tanah barat juga landasan konsepsinya individualistik.¹⁸

Konsepsi individualistik tersebut berpangkal dan berpusat pada hak individu atas tanah yang bersifat pribadi semata-mata. Hal tersebut tercermin pada rumusan hak individu tertinggi, yang dalam Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut hak eigendom. Hak eigendom sebagai hak individu tertinggi, sekaligus juga merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam hukum tanah barat.

¹⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2003, hlm. 60

¹⁸ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Cet.4, Bandung: Alumni, 2004. hlm.73

Tanah Negara sendiri dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu Tanah Negara Bebas dan Tanah Negara Tidak Bebas. Tanah Negara Bebas adalah tanah negara yang langsung di bawah penguasaan negara, di atas tanah tersebut tidak ada satupun hak yang dipunyai oleh pihak lain selain negara. Tanah negara bebas ini bisa langsung dimohon oleh warga kepada negara/pemerintah dengan melalui suatu prosedur yang lebih pendek daripada prosedur terhadap tanah negara tidak bebas.

Tanah negara tidak bebas adalah tanah negara yang di atasnya sudah ditumpangi oleh suatu hak punya pihak lain, (misalnya: tanah negara yang di atasnya ada hak pengelolaan yang dipunyai oleh Pemda, Pertamina, PT. KAI dst), tanah negara yang di atasnya ada hak seperti Hak Guna Usaha baik yang dipunyai BUMN maupun badan usaha swasta, tanah negara yang di atasnya ada hak pakai. Tanah-tanah negara tidak bebas tersebut baru bisa kita mohonkan kepada negara menjadi tanah hak milik apabila kita telah memperoleh izin dan/membebasakan hak-hak yang ada di tanah negara tersebut dari pemegangnya, dengan cara membayar sejumlah uang tertentu ataupun secara gratis.¹⁹

Dalam perkembangannya, penguasaan tanah-tanah negara diatur di PP No. 8 Tahun 1953 (peraturan ini sudah berganti dengan Peraturan Kepala BPN RI nomor 2 tahun 2013 tentang Ketentuan-Ketentuan Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Pengelolaannya),

¹⁹ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Bandung: Mandar Maju, 2004, Hlm.112

dan dalam praktiknya, kekayaan negara berupa tanah tersebut dapat dipindahtangankan atau dipertukarkan dengan pihak lain (*ruilslag*) dengan persetujuan presiden berdasarkan usul Menteri Keuangan atau dapat juga dimanfaatkan dengan cara disewakan atau dipergunakan dengan cara dibangun, dioperasikan dan diserahkan kepada pihak lain yang dilakukan dengan keputusan Menteri Keuangan.²⁰

Apabila suatu instansi pemerintah menguasai tanah namun tidak memegang hak pengelolaan atau hak pakai, maka status tanahnya adalah tanah negara. Akan tetapi apabila suatu tanah negara atau yang dikuasai oleh pemerintah dan yang merupakan aset/kekayaan negara diberikan hak pengelolaan dan hak pakai sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965, maka tidak serta merta masuk dalam pengertian tanah negara.

Perlu pula ditegaskan bahwa penguasaan tanah-tanah negara yang merupakan kekayaan negara secara yuridis *administrative* penguasaannya berada di bawah wewenang Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan secara fisik penggunaannya berada di bawah pengurusan suatu departemen/lembaga yang memerlukan koordinasi dalam penanganannya.

C. Tinjauan Umum tentang Status Hak Atas Tanah dan Sejarah Hak Atas Tanah PT.KAI

Setelah Proklamasi kemerdekaan 17 Agustus 1945 karyawan kereta api yang tergabung dalam Angkatan Moeda Kereta Api" (AMKA)

²⁰*Ibid*, hlm. 63

mengambil alih kekuasaan perkeretaapian dari pihak Jepang. Pada tanggal 28 September 1945, pembacaan pernyataan sikap oleh Ismangil dan sejumlah anggota AMKA lainnya, menegaskan bahwa mulai tanggal 28 September 1945 kekuasaan perkeretaapian berada di tangan bangsa Indonesia.

Jepang tidak diperkenankan lagi campur tangan dengan urusan perkeretaapian di Indonesia. Inilah yang melandasi ditetapkannya 28 September 1945 sebagai Hari Kereta Api di Indonesia, serta dibentuknya "Djawatan Kereta Api Republik Indonesia" (DKARI). DKARI kemudian diubah menjadi Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA) menurut UU No.19 Tahun 1960 Jo. 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. 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).

PT. Kereta Api Indonesia merupakan badan usaha milik negara hal ini dapat dilihat dari bentuk badan hukum persero. Sebagai badan usaha milik negara, aset yang dimiliki atau dikuasai oleh PT. Kereta Api Indonesia ini 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 Jenderal Perkeretaapian. Departemen Perhubungan Darat adalah penguasa dan

pemilik dari tanah yang digunakan oleh PT. Kereta Api Indonesia. Berkaitan dengan aset tanah PT. Kereta Api Indonesia yang merupakan sebuah badan usaha milik negara, sudah sangat jelas bahwa PT. Kereta Api Indonesia tidak dapat memiliki tanahnya sendiri atau dengan kata lain adalah mengusahakan tanah milik Instansi Pemerintah, dalam hal ini adalah Departemen Perhubungan cq. Dirjen Perkeretaapian. 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. Pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia

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 harus tunduk kepada ketentuan-ketentuan hukum perbendaharaan negara.²¹

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 “*Perkereta Apian*” 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.

²¹PT. 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, hal.24

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

1. Jalur kereta api.
2. Stasiun kereta api.
3. 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 untuk rel di permukaan tanah 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.²²

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.²³

²²*Ibid*, hlm. 40

²³*Ibid*, hlm. 41

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 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 sertipikat, 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.

D. Tinjauan Umum tentang Peta Tanah/*Grondkaart*

Tanah-tanah yang sudah di-*bestemming*-kan/Penyerahan Penguasaan kepada *SS/Staats Spoorwegen* (perusahaan kereta api negara) lalu diukur, dipetakan dan diuraikan dalam *grondkaart*. Pembuatan *grondkaart* dilakukan menurut teknik geodesi oleh *Landmester* (Petugas Pengukuran Kadaster). Untuk memenuhi legalitas sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka setiap *grondkaart* disahkan oleh Kepala Kantor Kadaster dan Residen setempat.²⁴

Pemahaman tentang tanah *grondkaart* dapat disimak dari berbagai peraturan perundang-undangan yang ada dan telah disahkan:

- a. Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 tanah *grondkaart* berada dalam penguasaan (*in beheer*) DKA.
- b. Berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor:SK.681/DJA/1986 tanggal 1 Nopember 1986 ditegaskan bahwa tanah *grondkaart* berada dalam penguasaan (*in beheer*) PJKA.

²⁴*Ibid*, hlm. 29

- c. Dalam kesimpulan Rapat Kerja Badan Pertanahan Nasional Tahun 1991 dirumuskan :”Tanah-tanah PERUMKA berasal dari aset Perusahaan Kereta Api Negara (SS) dan aset Perusahaan Kereta Api Swasta (VS) yang telah dinasionalisasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 jis. Peraturan Pemerintah Nomor 40 dan 41 Tahun 1959.”
- d. Dengan Surat Nomor:570.32-3594-D.III tanggal 29 Oktober 1992 Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Deputi Bidang Hak Atas Tanah menjelaskan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat sebagai berikut:
 - a) Tanah grondkaart SS di atas tanah hak eigendom atas nama Het Gouvernement van Nederlandsch Indie sudah diperuntukan bagi kepentingan SS sekarang Perumka
 - b) Mengenai tanah Perumka supaya dipedomani Rumusan Hasil Rapat Kerja Badan Pertanahan Nasional Tahun 1991.
 - c) Pemberian sesuatu hak atas tanah Perumka kepada pihak lain perlu dikoordinasikan terlebih dahulu degan Perumka dan Departemen Keuangan.
- e. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 hak beheer Perumka dikonversi menjadi Hak Pakai atau Hak Pengelolaan.

Penjelasan keberadaan dan fungsi dari tanah *grondkaart* adalah sebagai berikut ini:²⁵

- a. Tanah aset perusahaan kereta api (SS) diuraikan dalam *grondkaart*, telah diserahkan penguasaannya (*di-bestmning-kan*) kepada SS berdasarkan ordonansi yang termuat dalam *Staatsblad* untuk setiap ruas jalan keret api.
- b. Berdasarkan *Staatsblad* Tahun 1911 Nomor 110 jo. *Staatsblad* Tahun 1940 Nomor 430 tanah *grondkaart* itu adalah hak *beheer* yang dimiliki SS.
- c. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 tanah *grondkaart* itu merupakan hak *beheer* yang dimiliki oleh DKA.
- d. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 hak *beheer* DKA itu menurut UUPA dikonversi menjadi Hak Pakai atau Hak Pengelolaan atas nama DKA berlaku selama dipergunakan.
- e. Berdasarkan Undang-undang Nomor 86 Tahun 1958 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 dan 41 Tahun 1959 aset perusahaan kereta api swasta Belanda yang tergabung dalam VS dinasionalisasikan dan diserahkan penguasaannya kepada DKA.
- f. Tanah *grondkaart* SS dan tanah aset VS yang telah dinasionalisasi itu merupakan kekayaan negara yang dipisahkan menjadi aset PT. Kereta Api (Persero), tunduk pada hukum perbendaharaan negara, tidak boleh

²⁵*Ibid*, hlm. 58

dilepaskan atau dialihkan kepada pihak ketiga jika tidak memperoleh izin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Kecamatan Tegal Timur, Kelurahan Panggung Kota Tegal adalah wilayah yang menjadi fokus penulis melakukan penelitian karena wilayah tersebut adalah wilayah yang saat ini menjadi sengketa antara masyarakat dengan PJKA Kota Tegal. Kelurahan Panggung merupakan salah satu dari 27 (Dua puluh tujuh) 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 : Sungai Ketiwon, Desa Mejasem dan Desa Dampyak
- Sebelah Selatan : Kelurahan Slerok dan Kelurahan Kejambon
- Sebelah Barat : Kelurahan Mintaragen dan Kelurahan Mangkukusuman

Luas wilayah Kelurahan Panggung Kecamatan Tegal Timur Kota Tegal seluruhnya ± 223 hektar yang terdiri dari 14 wilayah RW meliputi 137 wilayah RT. Jumlah penduduk Kelurahan Panggung seluruhnya sampai dengan akhir bulan Agustus tahun 2015 tercatat sebanyak 30.148 jiwa terdiri dari :

- Jumlah penduduk laki-laki 15.067 jiwa
- Jumlah penduduk perempuan 15.081 jiwa
- Jumlah kepala keluarga seluruhnya 8609 KK

Melalui peelitian penulis di lapangan, penulis memperoleh hasil bahwa nampak wilayah kelurahan panggung 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 Adi Arman 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. 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. Pembahasan

1. Mekanisme Penguasaan Lahan Aset PJKK oleh Masyarakat di Kota Tegal

Melihat hal tersebut maka penulis akan fokus melihat sejarah lahirnya hak atas tanah PT. KAI. Yang dimana penguasaan tanah aset PT. KAI telah berlangsung sebelum lahirnya UUPA, bahkan telah ada sebelum Indonesia merdeka, jadi tanah-tanah yang dikuasai oleh PT. KAI saat ini telah memiliki status tanah sesuai dengan hukum pertanahan yang berlaku pada saat itu, yaitu hukum tanah barat, hal ini berlangsung sampai lahirnya UUPA.

Berkaitan dengan aset tanah PT. KAI yang merupakan sebuah badan usaha milik negara, sangat jelas bahwa PT. KAI. Tidak dapat memiliki tanahnya sendiri, tetapi mengusahakan tanah instansi pemerintah dalam hal ini adalah Departemen

Perhubungan Darat cq. Direktorat Jenderal Perkeretaapian. 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: Pertama, penguasaan tanah negara. Berdasarkan *Istaatsblad* 1911 No. 110 jo *Staatsblad* 1940 No. 430 tentang “Penguasaan benda-benda tidak bergerak, gedung-gedung dan lain-lain bangunan milik negara”.²⁶

Aset PT. KAI sendiri adalah asset perusahaan belanda SS (*Staats spoorwage*). Untuk tanda bukti yang diperuntukan bagi SS adalah berupa *Grondkaart* guna menyatakan bahwa sebidang tanah merupakan aset dari yang bersangkutan adalah penyerahan penguasaan tanah (*bestamming*) berdasarkan ordonasi yang dimuat dalam *Staatblad Nederlands Indie*, contohnya adalah berdasarkan *Staatsblad* 1895 No. 141 oleh pemerintah diserahkan tanah kepada SS untuk pembangunan jalan kereta api, tanah yang telah diserahkan penguasaannya otomatis menjadi aset instansi pemerintah yang bersangkutan. Berdasarkan azas *domein* yang termuat dalam *AgrarischeWet* (*Staatsblad* 1870 No. 55) dan *Agrarisch Besluit* (*Staatsblad* 1870 No. 118), negara sebagai pemilik (*domein*) tanah menyatakan jika tanah tersebut tidak ada hak *eigendomnya*, maka negara bisa menyerahkan tanah tersebut kepada suatu instansi untuk keperluan instansi tersebut, dan tanahnya menjadi tanah milik dari instansi tersebut.²⁷ Berdasarkan azas *Domein Verklaring*, apabila negara (Pemerintah) ingin memiliki tanah, maka langkah pemberiaannya berdasarkan hukum privat,

²⁶ Dasrin Zen, *Tanah Kereta Api, Suatu Tinjauan Historis, Hukum Agraria/Pertanahan dan Hukum Pembendaharaan Negara*, Bandung, 2016, hlm. 38.

²⁷ *Ibid*, 29

yang disebut dengan *gouvernement ground* (tanah milik pemerintah). Secara umum pengurusan atas tanah negara diserahkan kepada *Departemen van Binnenlands Bestuur* (BB), pada saat ini dapat disamakan dengan Departemen dalam Negeri.

Kewenangan BB dalam mengurus tanah negara dapat dilimpahkan kepada departemen dan instansi pemerintah. Melalui proses penyerahan sudah menjadi bukti penguasaan oleh SS. Pihak PT. KAI menyatakan bahwa bukti yang menyatakan sebidang tanah adalah milik SS yang berupa peta yang disebut *Grondkaart*, yaitu sejenis peta tanah hasil pengukuran dan penetapan yang yang dibuat untuk keperluan SS. Tanah yang sudah di *bestemming* kemudian ditindak lanjuti dengan dibuatnya *Grondkaart*. Pembuatan *Grondkaart* dilakukan dengan teknik geodesi oleh *Landmester* (petugas pengukuran kadaster) untuk memenuhi legalitasnya sesuai dengan peraturan yang berlaku saat itu, maka setiap *Grondkaart* disahkan oleh Kepala Kantor Kadaster dan Residen setempat. *Grondkaart* merupakan hasil akhir yang tidak ditindaklanjuti dengan diberikannya suatu hak oleh pemerintah. Fungsi *Grondkaart* sama dengan surat tanda bukti kepemilikan hak bagi perorangan atau badan hukum swasta. *Grondkaart* juga berfungsi sebagai petunjuk yang menjelaskan bahwa tanah yang diuraikan dalam *Grondkaart* merupakan aset dari SS. Dalam *Grondkaart* diuraikan tanahtanah sebelumnya yang dibebaskan dari pihak lain dan juga tercantum dari siapa asal tanah tersebut, luasnya, dan statusnya. Setelah penguasaan tanah diserahkan kepada SS dan diuraikan dalam *Grondkaart*, maka tanah tersebut menjadi aset SS dan tanah tersebut berlaku ketentuan komtable.

Sedangkan tanda bukti VS berbeda dengan tanda bukti yang dimiliki oleh SS. VS merupakan gabungan dari 12 Perusahaan kereta api swasta memiliki berbagai hak atas tanah yang diberikan pemerintah pada saat itu. Jadi, untuk tanah SS tidak ada bukti hak selain dari pada *Grondkaart*, sedangkan untuk VS dapat ditemukan adanya hak eigendom, opstal dan konsensi atas nama masing-masing perusahaan kereta api swasta tersebut. Setelah kemerdekaan Indonesia, aset SS dan VS menjadi aset Negara sekarang aset PT. KAI sebagaimana yang telah diuraikan diatas dan tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai oleh negara. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, tanah-tanah tersebut menjadi tanah negara yang penguasaannya berada pada DKA. Jadi, DKA mempunyai hak penguasaan atas tanah negara pada waktu itu.

Setelah lahirnya UUPA, semua bentuk penguasaan atas tanah yang sebelumnya tunduk pada hukum tanah barat harus dikonversi menjadi hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan UUPA. Konversi sendiri diatur dalam UUPA pada bagian kedua mengenai ketentuan-ketentuan konversi. Termasuk tanah-tanah yang dikuasai oleh PT. KAI sebelum berlakunya UUPA juga harus dilakukan konversi. Meskipun didalam UUPA tidak diatur mengenai konversi tanah-tanah yang dikuasai oleh Instansi Pemerintah. Namun aturan lebih lanjut diatur melalui Peraturan Menteri Agraria No 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya. Berdasarkan ketentuan tersebut, tanah PT. KAI dikonversi menjadi hak pakai atau hak pengelolaan. Selama hak pakai tanah tersebut dipergunakan

sendiri untuk kepentingan instansi yang bersangkutan dan diberikan hak pengelolaan bila selain dipergunakan sendiri juga diperuntukan orang lain atau pihak ketiga. Jadi, secara *de jure* tanah-tanah tersebut telah menjadi hak pakai dan hak pengelolaan tetapi masih ada kewajiban lain yang harus dipenuhi oleh setiap instansi yang menggunakan tanah Negara, yaitu keharusan untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan. Dalam penguasaan dan pengelolaan tanah Negara oleh PT. KAI dengan kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah tersebut, diberikan perlakuan dan kesempatan yang sama, baik perusahaan kereta api bekas SS maupun bekas VS. Sejak berdirinya DKARI aset bekas SS secara otomatis menjadi asetnya, akan tetapi tidak memiliki hak atas tanah pada waktu sebelum UUPA. Kemudian dengan adanya peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953, tanahnya menjadi tanah negara yang berada dalam penguasaan DKA. Berbeda dengan tanah bekas VS, diatas tanah ini mempunyai hak konsesi, eigendom atau opstal, tetapi setelah adanya nasionalisasi secara otomatis tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Selanjutnya karena penguasaannya berada pada DKA, maka tanah tersebut menjadi tanah yang berada dalam penguasaan (*in beheer*) dari DKA. Dengan demikian ketentuan PMA No. 9 Tahun 1965 berlaku baik bagi bekas SS ataupun bekas VS. Faktanya tanah-tanah tersebut masih banyak yang belum didaftarkan. PT. KAI mengakui bahwa pihaknya lalai tidak mendaftarkan hak konversi tanah eigendom yang menjadi sengketa karena sudah yakin tercatat dalam neraca aset Negara.²⁸

²⁸<http://wartabahari.com/7295/pemkot-akan-siapkan-tim-pengkaji-sengketa-tanah-senko/>
diakses pada tanggal 2 Januari 2020 Jam 22.00 WIB

2. Upaya Yang Dilakukan Oleh PJKA dalam Mengembalikan Aset Tanah Yang Telah dikuasai Masyarakat Di kawasan Stasiun Kereta Api Tegal

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.

Dalam hal, 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 kelurahan panggung 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 Pemkot Tegal.

Atas keberatan masyarakat tersebut, Pemerintah Kota Tegal memandang perlu untuk meredam gejolak yang ada didalam masyarakat dengan berbagai pertimbangan yakni bahwa aset PT KAI (Persero) tersebut berlokasi di Kota Tegal dan masyarakat juga telah menyerahkan segala urusan yang berkaitan dengan permasalahan ini kepada Pemkot Tegal maka pemkot Tegal memfasilitasi penyelesaian permasalahan antara masyarakat dan PT. KAI. Sebagai langkah awal, Pemkot melakukan mediasi antara masyarakat dengan PT. KAI. Dalam mediasi yang diadakan pada tanggal Senin, 22 September 2014 di kantor komisi II DPRD Kota Tegal belum ada kesepakatan dikarenakan kedua belah pihak bersikukuh dengan pendapat masing-masing. Setelah langkah pertama tersebut tidak membuahkan hasil sembilan tahun kemudian tepatnya bulan Agustus 2019 melalui sosialisasi yang dilaksanakan oleh PT. KAI terhadap warga kelurahan panggung kecamatan tegal timur akhirnya membuahkan kesepakatan yang dimana warga sepakat untuk meninggalkan tanah yang mereka diami tersebut selama bertahun-tahun.

Dimana warga yang meninggalkan dan mengalami penggusuran tersebut adalah warga kelurahan panggung RT. 04 sampai dengan RT. 19 RW.07 yang sejumlah 66 KK. Warga tersebut akan mendapatkan kompensasi sejumlah Rp.250.000-, permeter persegi.²⁹ Pada saat proses pembongkaran, warga dengan suka rela menggusur rumahnya sendiri. Perlu dipahami bahwa tanah tersebut akan dimanfaatkan sebagai depo lokomotif.

²⁹ 32 Rumah Illegal di Tegal Bakal Gusur untuk Penambahan jalur Rel Kereta Api, <https://www.tribunnews.com/regional/2018/07/27/32-rumah-ilegal-di-tegal-bakal-gusur-untuk-penambahan-jalur-rel-kereta-api>, diakses pada tanggal 02 Januari 2020 Jam 23.00 WIB

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.³⁰

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*.

³⁰<https://regional.kompas.com/read/2019/10/03/16215021/perluasan-depo-lokomotif-66-rumah-warga-di-lahan-kai-dibongkar?page=all>, diakses pada tanggal 2 Januari 2020 Jam 23.00 WIB

1. *Expert Prescriber*

Sebagai praktisi *Public Relations* dalam situasi krisis secara periodik menjalankan proses program dalam jangka panjang. Sama halnya yang dilakukan oleh *deputy executive vice president* PT. KAI Daop 4 Semarang ketika terjadinya krisis mereka secara periodik menjalankan proses program dalam jangka panjang. Terbukti dari strategi mereka dalam mengatasi

2. *Fasilitator Komunikasi / Communication Facilitator*

Peran *Public Relations* dalam fasilitas komunikasi memang sangat dibutuhkan terutama saat terjadi permasalahan baik isu maupun krisis. Memberikan informasi yang dibutuhkan dan akurat juga sangat dibutuhkan untuk mengurangi kepanikan publik. Hal ini juga sangat berpengaruh demi kepentingan bersama baik bagi organisasi dan publik. Selain itu, juga sebagai sumber informasi dan agen kontak resmi antara organisasi dan publiknya. Sama halnya yang dilakukan oleh Humas PT. KAI Daop 4 Semarang ketika terjadinya sengketa hak milik tanah PT. KAI yang digunakan oleh warga kelurahan panggung kecamatan tegal timur kota tegal selama bertahun-tahun. Dari tindakan yang telah dilakukan mereka terbukti telah memberi informasi yang dibutuhkan oleh manajemen maupun publik untuk membuat keputusan demi kepentingan bersama. Mereka juga membuka komunikasi yang baik antara warga kelurahan panggung dan juga dengan media. Informasi

yang diberikan oleh Humas PT. KAI Daop 4 Semarang merupakan informasi yang sebenarnya.

3. Fasilitator Pemecah Masalah / *Problem Solving Facilitator*

Ketika melakukan peran fasilitator pemecah masalah, biasanya PR berkolaborasi dengan manajer lain. Kolaborasi dan musyawarah dengan manajer lain dimulai dengan persoalan pertama dan kemudian sampai evaluasi program final. Dalam menghadapi krisis dibentuknya suatu tim yang melibatkan unit kerja lain sangat membantu perusahaan maupun organisasi untuk menyelesaikan krisis atau permasalahan lainnya atau yang dapat disebut dengan tim manajemen krisis. Dalam sengketa hak milik tanah PT. KAI yang digunakan oleh warga kelurahan panggung kecamatan tegal timur kota tegal selama bertahun-tahun. PT. KAI Daop 4 Semarang juga melibatkan unit lainnya seperti unit aset dan unit lainnya yang tergabung dalam tim manajemen. Dalam hal ini unit humas juga terlibat dalam tim manajemen untuk membantu perusahaan. Kemudian untuk isu Humas PT. KAI Daop 4 Semarang lebih berfokus akan menjalankan perannya sebagai pemecah masalah untuk mengelola isu terbukti dari tindakannya saat menjalankan manajemen isu yang melakukan *issue identification* sampai merumuskan program-program yang bisa dilakukan oleh organisasi untuk merespons isu tersebut.

4. *Technician Communication*

Dalam hal ini *Public Relation* hanya menyediakan dan melakukan komunikasi saat terjadinya permasalahan baik isu maupun krisis. Untuk sengketa hak milik tanah PT. KAI yang digunakan oleh warga kelurahan panggung kecamatan tegal timur kota tegal selama bertahun-tahun, humas PT. KAI Daop 4 Semarang telah memberikan informasi dan menyediakan komunikasi yang baik diantara warga kelurahan panggung dan pihak media.

Dari peran *Public Relations* yang telah dilakukan *deputy executive vice president* PT. KAI Daop 4 Semarang dalam mengatasi permasalahan baik isu dan krisis yang dialami oleh PT. KAI Daop 4 Semarang adalah untuk melindungi citra perusahaan PT. KAI Daop 4 Semarang di mata publik. Seperti kita ketahui melindungi atau mempertahankan citra suatu perusahaan maupun organisasi tidaklah mudah apa lagi saat terjadinya suatu permasalahan baik isu maupun krisis di sinilah peran PR sangat dibutuhkan untuk dapat memperbaiki dan melindungi citra suatu perusahaan tersebut.

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. Penguasaan lahan aset PJKA di Kota Tegal penulis menyimpulkan 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. Sehingga dapat dikatakan juga bahwa mekanisme kepemilikan tanah tersebut tidak ada yang tahu seperti apa warga menempati tanah tersebut dengan alasan bahwa tanah tersebut adalah tanah negara yang tidak terurus.
2. Upaya pihak PJKA Kota Tegal dalam mengatasi sengketa dengan masyarakat Kelurahan Panggung Kecamatan Tegal Timur Kota Tegal dibantu oleh PT. KAI Daop 4 Semarang. Dimana pihak PT. KAI Daop 4 Semarang menggunakan teori peran utama *Public Relations*, sehingga memberikan hasil dimana warga kelurahan panggung dengan sukarela pindah dari tanah yang didiaminya bertahun-tahun tanpa ada perlawanan dengan syarat mendapat ganti rugi dari pihak PT. KAI.

B. Saran

1. PT. KAI harus sesegera mungkin menginventarisasi aset-asetnya secara benar dan baik guna tidak ada lagi aset yang disalah gunakan oleh masyarakat tanpa seizin dari pihak PT. KAI.
2. PT. KAI sebagai salah satu perusahaan BUMN yang memiliki aset yang lebih dan ada yang terbengkalai alangkah baiknya digunakan dengan baik dan benar terutama perihal aset tanah yang tidak terurus. Lebih baik disewakan untuk masyarakat atau warga sekitar sehingga mendapatkan keuntungan dan memberikan manfaat untuk masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Adrian Sutedi, 2007. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta,

Asikin Zainal, Pengantar Hukum Indonesia, (Jakarta, Rajawali Press, 2012)

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi 2007

DR. Nia Kurniati, SH., MH. Hukum Agraria Sengketa Pertanahan

Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi, Cetakan Ke-9, (Jakarta: Djambatan 2003)

Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono. 2004. Buku Pegangan Kuliah “Metodelogi Penelitian Hukum”, Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

K. Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982

Kartini Kartono, Pengantar Metodologi Research Sosial, Alumni Bandung, 1980

Muljadi, Kartini dan Gunawan Wijaja. Seri Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya. RajaGrafindo Perikatan Pada Umumnya: Jakarta, 2003

Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara

Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, (Jakarta, PT. Sinar Grafika, 2011)

Supriadi, 2007. Hukum Agraria, Sinar Rafika, Jakarta,

Urip Santoso, Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta, Kencana dan Prenada Media, 2015

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum perdata .

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor.6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah

Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 1990, tentang Perubahan Status PJKA menjadi Perumka

Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

JURNAL

<https://en.wikipedia.org/wiki/Special:Search?search=Sejarah+PT.+Kereta+Api+Indonesia&go=Go&ns0=1>

aset-tanah-kereta-api.blogspot.com/2015/01/tanah-aset-pt-kereta-api-indonesia.html

<https://properti.kompas.com/read/2016/05/12/193000321/Nih.Dua.Jenis.Tanah.ya.ng.Dikuasai.Negara.?page=all>

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Rieska Mei PuspaDiena
Npm : 5116500163
Tempat/Tanggal Lahir : Tegal, 17 Mei 1997
Program Studi : Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Hasyim DirjoSubroto No.48 Rt/Rw : 05/02
Kecamatan. Talang Kabupaten. Tegal Kota Tegal

Riwayat Pendidikan

No	Nama Sekolah	Tahun Masuk	Tahun Lulus
1	SD Negeri 03 wangandawa	2003	2009
2	SMP Ihsyaniyah Intensive Tegal	2009	2012
3	SMA Muhammadiyah 1 Tegal	2012	2015
4	Universitas Pancasakti Tegal	2016	-

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya .

Tegal, Januari 2020

Hormat saya,

(Rieska Mei PuspaDiena)