

**PENANGANAN MASALAH TANAH ASET
PT KERETA API INDONESIA (PERSERO) YANG DIKUASAI
MASYARAKAT DI KECAMATAN BATURETNO KABUPATEN
WONOGIRI**

Tesis S2

**Program Studi
Magister kenotariatan**



Oleh

**SEPTI HARIYANTI
B4B006225**

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008**

TESIS

**PENANGANAN MASALAH TANAH ASET
PT KERETA API INDONESIA (PERSERO) YANG DIKUASAI
MASYARAKAT DI KECAMATAN BATURETNO KABUPATEN
WONOGIRI**

Oleh :

SEPTI HARIYANTI, S.H.

B4B006225

Telah Disetujui

oleh

Tanggal.....

Mengetahui,

Pembimbing Utama

Ketua Program
Magister Kenotariatan

Ana Silviana, SH.,M.Hum

NIP. 132 046 692

Mulyadi,SH.,MS

NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

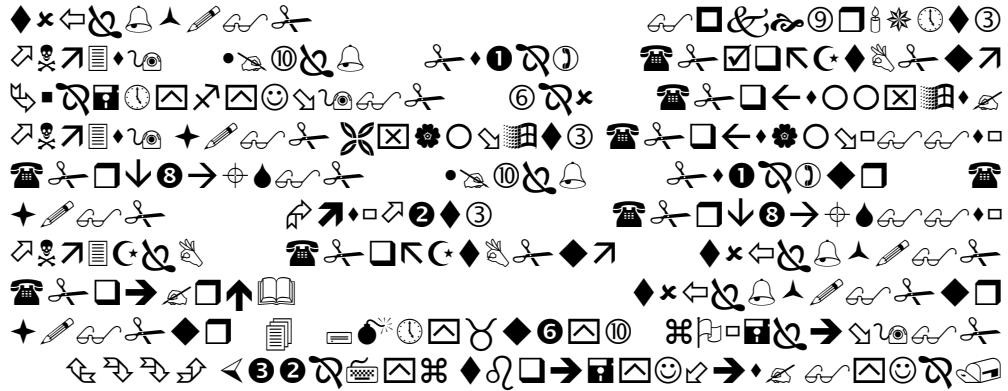
Dengan ini penulis menyatakan bahwa Penulisan Hukum / Tesis ini merupakan hasil karya penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Jika Penulisan Hukum / Tesis ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Semarang, ... Mei 2008

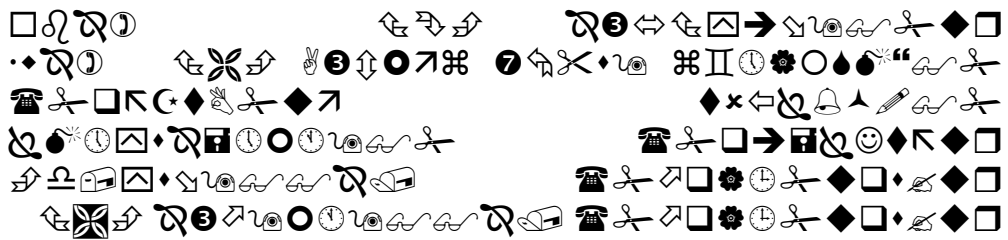
Yang menyatakan

Penulis

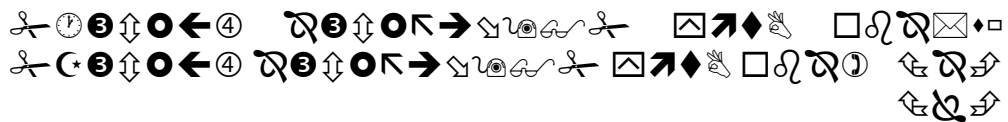
MOTTO



"... Allah akan meninggikan orang – orang yang beriman diantaramu dan orang– orang yang diberi ilmu pengetahuan, beberapa derajat ..." (Q.S. Al Mujadalahah : 11)



Demi Masa (1) Sesungguhnya manusia itu dalam kerugian (2) Kecuali orang – orang yang beriman dan beramal soleh dan saling menasihati dalam kebenaran dan saling menasehati dalam kesabaran (3)



Maka sesungguhnya setelah kesulitan itu ada kemudahan (5) Sesungguhnya setelah kesulitan itu ada kemudahan (6) (Q.S. Al Asr : 5 – 6)

PERSEMBAHAN

- ❖ Ayahanda **Sugeng Wuryanto** tercinta yang senantiasa menyayangi dan atas doanya.
- ❖ Aibunda **Suharni** tercinta yang senantiasa menyayangi, memberi support/semangat dan atas doa-doanya.
- ❖ Saudara-saudaraku tersayang **mas wiwid, mbak yeni** dan dedekku **ipunk**.
- ❖ **Mas Yusup** yang dengan cinta, kasih sayang dan dukungan telah membuat saya dapat bertahan dan menyelesaikan karya sederhana ini.
- ❖ Agama dan almamaterku.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan mengucap syukur Alhamdulillah kehadirat ALLAH SWT atas rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum/ Tesis yang berjudul ” Penanganan Masalah Tanah Aset Pt Kereta Api Indonesia (Persero) Yang dikuasai Masyarakat Di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri”.

Tesis ini disusun guna memenuhi syarat untuk memperoleh gelar sarjana S-2 pda program Pasca SarjanaMagister Kenotariatan, fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Penulis berhadap tesis ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan bagi pembaca, khususnya mengenai hukum agraria / pertanahan.

Penulis menyadari behwa tanpa bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, maka penulisan Hukum / Tesis ini tidak dapat dengan baik. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Mulyadi, SH.MS. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Yunanto, SH. M. Hum , selaku Sekretaris 1 Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang dan selaku dosen penguji tesis penulis yang telah memberi masukan dan arahan daam penulisan tesis ini.

3. Bapak Budi Ispiyarso, SH., .Hum, selaku sekretaris II Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.
4. Ibu Ana Silviana, SH., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing penulis yang dengan penuh kesabaran dan telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis dalam penyusunan tesis ini.
5. Bapak H. Achmad Chulaemi, S.H.,M.Hum, selaku dosen penguji tesis penulis yang telah memberikan masukan dan arahan dalam penulisan tesis ini.
6. Bapa Sonhaji, S.H, MS, selaku dosen penguji tesis penulis yang telah memberikan masukan dan arahan dalam penulisan tesis ini.
7. Bapak Hariyanto,SH.,MKN, selaku kepala seksi bidang penyelesaian masalah, sengketa dan konflik Pertanahan kantor pertanahan Wonogiri yang telah membimbing penulis selama penelitian sehingga penulisan Hukum / tesis ini dapat selesai
8. Bapak Bambang Widjanarko, ST , selaku kepala seksi properti DAOP VI Jogjakarta yang telah membantu penulis selama penelitian
9. Bapak Heru, SH bagian penyelesaian masalah, sengketa dan konflik Pertanahan kantor pertanahan Wonogiri dan Bapak Andika bagian kerjasama Kabupaten Wonogiri yang telah membantu dalam penulis selama ini.
10. Bapak dan ibu Dosen Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan bimbingan dan menyalurkan ilmu kepada penulis.
11. Bapak dan ibu Staf Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.

12. Saudara-saudaraku Mas wiwid, Mbak Yeni, dedekku Ipung dan mas yusup yang selalu meberikan dukungan dan semangat kepada penulis. Love you all....
13. Teman-teman seperjuanganku Omey, Widya, Irin, mbak yuli, Mbak Iko, Indah, Merry, yang selalu memberikan semangat penulis dalam penyelesaian perkuliahan dan penyusunan tesis
14. Kepada seluruh teman-teman Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Uniiversitas Diponegoro kelas B angkatan 2006.
15. Pasukan imam bonjol 183 lantai 2 Mbak Uli, vivi, cik yeni, novi yang selalu memberi semangat dan dukungan kepad penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
16. Temen-temen ganxku silvi, eva, aspi, yudi,... I love u muachh
17. Serta pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam penyususnan tesis ini.

Penulis sadar bahwa penulisan hukum / Tesis ini masih jauh dari sempurna dan perlu dibenahi untuk hasil lebih baik lagi, Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak sangat penulis harapkan sebagai masukan dan kesempurnaan penulisan huku / tesis ini.

Pada akhirnya, semoga penulisan hukum / tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Semarang, Mei 2008

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMABAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
ABSTRAK.....	xiv
ABSTACT	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang	1
2. Perumusan Masalah	8
3. Tujuan Penelitian	9
4. Manfaat Penelitian	10
5. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II TUJUAN PUSTAKA	
1. Hak Penguasaan Atas Tanah.....	13
1.1. Pengertian hak penguasaan atas tanah	13
1.2. Ruang lingkup hak penguasaan atas tanah.....	14
1.3. Hierarki atau tata jenjang hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional.....	16
2. Hak Atas Tanah Dalam Hukum Nasional.....	17
2.1. Pengertian hak atas tanah.....	17
2.2. Macam-macam hak atas tanah.....	18
2.3. Hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh perusahaan.....	19
2.3.1 HakGunaBangunan	19
2.3.2 Hak pakai	24

2.3.3 Hak Pengelolaan	28
3. Fungsi Sosial Atas Tanah.....	37
3.1. Konsekuensi fungsi sosial atas tanah	38
4. Pemberian hak atas tanah.....	40
5. Tinjauan Undang-Undang No 40 Tahun 2004 Tentang Perseroan Terbatas, Undang-Undang No 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara Dan Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 1998 mengenai Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Peresroan(Persero)	45
5.1. Tinjauan Umum Undang-Undang No 4 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas	45
5.2. Tinjauan umum Undang-Undang no 19 tahun 2003 tentang badan usaha milik Negara	50
5.3. Undang-Undang No 19 tahun 1998 tentang pengalihan bentuk perusahaan umu (Perum) kereta api menjadi perusahaan perseroan(Persero).....	54
6. Undang-Undang No 51 PRP Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya	56
6.1. Pelaksanaan Undnag-Undang No 51 PRP Tahun 1960	
7. Penyelesaian sengketa bidang pertanahan	59
7.1. Penyelesaian melalui instansi BPN.....	60
7.2 Penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui pengadilan	62
BAB III METODE PENELITIAN	
1. Metode Pendekatan	65
2. Spesifikasi Penelitian	66
3. Populasi dan metode penentuan sampel.....	66
3.1. Metode penentuan sampel	67
4. Metode Pengumpulan Data.....	68
5. Metode Analisis Data.....	72

BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
1.	Gambaran umu daerah penelitian.....	73
	Gambaran umum Kecamatan baturetnoKabupaten	
	Wonogiri	73
	Keadaan Geografi	73
	Wilayah administrasi.....	74
	Keadaan geografi	74
	Penggunaan tanah	75
2.	PT Kereta Api Indonesia (Persero)	79
	riwayat perusahaan kereta api indonesia (persero)	79
	Sejarah pembangunan jalan kereta api.....	83
	PT Kereta Api Indonesia (Persero)	
	86	
	Tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero).....	87
3.	Pelaksanaan Penyelesaian masalah tanah aset PT Kereta	
	api indonesia (Persero) yang dikuasai masyarakat di	
	Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri	94
4.	Hambatan-hamabatan dalam pelaksanaan penanganan	
	masalah tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero)	
	yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno	
	Kabupaten Wonogiri	107
5.	Mekanisme yang tepat dalam penyelesaian penanganan	
	masalah pemberian haka atas tanah asset PT Kereta Api	
	Indoesia (Persero) yang dikuasai masyarakat di	
	Kecamatan BaturetnoKabupatenWonogiri	112
BAB V	PENUTUP	
1.	Kesimpulan	127
2.	Saran	128
	DAFTAR PUSTAKA	130
	LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Jumlah penduduk menurut mata pencaharian di kecamatan baturetno tahun 2006.....	75
Tabel 2. Pengambilalihan wilayah kekuasaan kereta api dari jepang	81
Tabel 3. Wilayah Kerja NIS	84
Tabel 4. Luasan lahan aset PT KAI (Persero) yang dimanfaatkan masyarakat di Kecamatan Baturetno.....	99
Tabel 5. Peruntukan / Pemanfaatan Aset PT KAI (Persero) oleh warga di Kecamatan Baturetno	100
Tabel 6. Lamanya warga menempati lahan aset PT KAI (Persero) di Kecamatan Baturetno	101
Tabel 7. Asal mula menempati lahan aset PT KAI (Persero) di Kecamatan Baturetno	102
Tabel 8. Asal mula responden menempati aset PT KAI (Persero).....	108
Tabel 9. Peruntukan / Pemanfaatan lahan aset PT KAI (Persero) oleh responden	108
Tabel 10. Lamanya responden menempati tanah aset PT KAI (Persero)	109
Tabel 11. Luas tanah yang digunakan oleh responden di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri	109
Tabel 12. Proses penyelesaian masalah aset PT KAI (Persero) yang diinginkan oleh responden	110

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Nota Kesepahaman (MoU)
- Lampiran 2 : Keputusan Bupati Wonogiri tentang pembentukan tim fasilitasi penyelesaian permasalahan aset PT.Kereta Api Indonesia (Persero) di Kabupaten Wonogiri
- Lampiran 3 : Draft Kerjasama Operasional.
- Lampiran 4 : Peta kerja dan wilayah seksi properti 6 Jogjakarta tahun 2007.
- Lampiran 5 : Peta Lokasi Aset PT KAI (Persero) di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri
- Lampiran 6 : Biodata warga yang menempati lahan aset PT KAI (Persero)
- Lampiran 7 : Foto-foto pengguna lokasi aset PT KAI (Persero)
- Lampiran 8 : Surat keterangan kantor pertanahan Kabupaten Wonogiri
- Lampiran 9 : Surat ijin penelitian dari PT Kereta Api Indonesia
- Lampiran 10 : Surat ijin research dari BAPPEDA Wonogiri

ABSTRAK

Timbulnya konflik dan sengketa pertanahan akhir-akhir ini dikarenakan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk kebutuhan hidup dan kehidupan, sedangkan luas tanah relatif tetap tidak bertambah. Sehingga banyak rakyat yang memanfaatkan tanah-tanah yang ada disekitarnya untuk menopang kehidupannya. Di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri terdapat banyak tanah aset PT KAI (Persero) yang tidak difungsikan lagi secara optimal, dikarenakan sebagian rel-rel kereta api tersebut telah tergenang oleh pembangunan Waduk Gajah Mungkur mengakibatkan sebagian tanah aset PT KAI (Persero) banyak yang telah dikuasai oleh masyarakat disekitarnya.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui cara mengetahui cara penyelesaian penanganan masalah tanah aset PT KAI (Persero) yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri, untuk mengetahui hambatan apa yang timbul dalam penanganan masalah tanah aset PT KAI (persero) yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri. Serta bagaimana mekanisme yang tepat dalam penyelesaiannya penanganan masalah pemberian hak atas tanah aset PT KAI (Persero) yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan *Yuridis Empiris* sedangkan jenis penelitian yang digunakan adalah *Deskriptif Analitis*. Sebagai populasi adalah semua pihak yang terkait dengan penanganan tanah aset PT KAI (Persero) yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri yang dipilih secara *Non Random Sampling*. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah data primer yang diperoleh melalui wawancara dan daftar pertanyaan dan data sekunder diperoleh dengan studi pustaka melalui studi sekunder. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian diketahui bahwa dalam penyelesaian penanganan masalah aset PT KAI (Persero) yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri dikoordinasi oleh pemerintah Kabupaten Wonogiri sebagai fasilitator dalam penyelesaian permasalahan tersebut dengan langkah-langkah penandatanganan nota kesepakatan (MOU), pendataan dan atau pengukuran tanah aset PT KAI (Persero) di Kabupaten Wonogiri dan perumusan konsep kerjasama Operasional untuk selanjutnya dilakukan pembahasan dan sosialisasinya kepada masyarakat. Hambatan-hambatan yang dihadapi dalam penyelesaian permasalahan ini muncul baik dari pihak masyarakat sendiri yakni masyarakat bersi keras untuk meminta PT KAI (Persero) melepaskan tanahnya, dan minta diberikan hak milik untuk tanah tersebut sedangkan dari PT KAI (Persero) tidak bersedia untuk melepaskan tanah asetnya tersebut dan hambatan yang paling utama bahwa sampai sekarang penyelesaian ini masih menunggu persetujuan mengenai penandatanganan draft kerjasama dari PT KAI (Persero). Mekanisme yang tepat dalam penyelesaian penanganan pemberian hak atas tanah aset PT KAI (Persero) dapat mengajukan permohonan Hak Penggolongan untuk tanah yang tidak digunakan jalur kereta api yang aktif, sedangkan masyarakat diberikan Hak

Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas tanah hak pengelolaan bagi PT KAI (Persero).

Kesimpulan yang dapat diambil bahwa penyelesaian sengketa tanah aset PT KAI (Persero) yang terletak di Kabupaten Wonogiri telah diupayakan melalui koordinasi dari Pemkab. Wonogiri sebagai fasilitator. Meskipun masyarakat yang menempati tanah-tanah aset PT KAI (Persero) menginginkan dapat memiliki tanah dengan Hak Milik, namun, berdasarkan MOU yang telah dibuat atas PT. KAI (Persero) denan Pemerintah Kabupaten Wonogiri adalah dengan pemberian hak guna bangunan serta Hak Pakai kepada masyarakat diatas Hak Pengelolaan atas nama PT.KAI (Persero).

Kata Kunci : Penyelesaian Sengketa, Tanah Aset PT.KAI (Persero).

ABSTRACT

Incidence of land dispute and conflict recently because of increasing of requirement of land will for the requirement of life and life, while the wide of land relatively remain not increase. Therefore, to sustaining their life people exploiting existing land around him.

In District of Baturetno Sub-Province of Wonogiri there are a lot of asset land of PT KAI (Persero) which not functioned again in an optimal fashion, because some of the rail train have been suffused by development of Gajah Mungkur accumulating basin that causing some of asset land of PT KAI (Persero) a lot have been mastered by society around it.

Target of this research is to know the way to solving of handling of asset land problem of PT KAI (Persero) mastered by society in District of Baturetno Sub-Province of Wonogiri, to know the resistance that arising in handling of asset land problem of PT KAI (persero) mastered by society in District of Baturetno Sub-Province of Wonogiri. And also how the correct mechanism in solution of handling problem giving the right of asset land of PT KAI (Persero) mastered by society in District of Baturetno Sub-Province of Wonogiri.

Research method that used is approach method of empirical Juridical while research type that used is analytical descriptive. As sample population is all party, which related to handling the asset land of PT KAI (Persero) mastered by society in District of Baturetno Sub-Province of Wonogiri selected is non-random sampling. Data collecting technique that used is obtaining primary data through questionnaire, interview, and secondary data obtain with book study [pass/through] study of secondary. Obtained data later; then qualitatively analyzed.

As the result of the research known that in solving problem of handling the asset of PT KAI (Persero) that mastered by society in District of Baturetno Sub-Province of Wonogiri, coordinated by government of Sub-Province of Wonogiri as facilitators in problems solving with signing of agreement note (MOU), data collecting and measuring the asset land of PT KAI (Persero) in Sub-Province of Wonogiri and formulating the operational cooperation concept henceforth done by solution and its socialization to society. Resistances that faced in solving of this problems emerge either from society itself namely society ossifying to ask PT KAI (Persero) to discharge its land, and asking that property give for the land while from PT KAI (Persero) not ready to discharge its asset land and most important resistance that hitherto this solution still await agreement regard to signing of cooperation draft of PT KAI (Persero).

Correct mechanism in solving problem of handling the asset land right of PT KAI (Persero) can apply classification rights for land management which not used by active train band, while society given rights to utilize or building the property land of PT KAI (Persero).

Conclusion taken that solving of asset land dispute of PT KAI (Persero) which located in Sub-Province of Wonogiri have been strived through coordination of Wonogiri Sub-Province Government as facilitator. Though

society that occupying asset land of PT KAI (Persero) wish can have land with property but, pursuant to MOU which have been made of PT. KAI (Persero) with Government of Wonogiri Sub-Province with giving of rights to utilize building to society above management rights on behalf of PT.KAI (Persero).

Keyword: Solving of Dispute, Asset Land of PT.KAI (Persero).

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Bagi kehidupan manusia tanah mempunyai arti yang sangat penting, karena setiap kegiatan yang dilakukan baik perseorangan, sekelompok orang, suatu badan hukum ataupun Pemerintah pasti melibatkan soal tanah, oleh karenanya itu sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung pada tanah. Kebutuhan manusia akan tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dan mutlak. Kenyataan sejarah menunjukkan bahwa kelangsungan hidup manusia baik sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial senantiasa memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan cara melakukan hubungan dan memanfaatkan sumber daya tanah, baik yang ada di atas maupun yang ada didalam tanah. Tanah bagi manusia dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen, karena memberikan kemantapan untuk dicadangkan bagi kehidupan di masa yang akan datang.

Bangsa Indonesia meyakini bahwa tanah dalam wilayah Negara Indonesia dengan letak dan kedudukannya yang strategis sebagai kepulauan berikut keanekaragaman ekosistemnya adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia yang patut disyukuri, dilindungi dan dikelola dengan sebaik-baiknya untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi telah memberikan konsekuensi bahwa hubungan antara manusia dengan tanah mutlak diperlukan

adanya penataan dan pengaturan yang lebih seksama, khususnya yang berkenaan dengan penguasaan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharanya.¹

Tanah yang merupakan permukaan bumi dan tubuh bumi menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disebut Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan elemen yang sangat vital bagi bangsa Indonesia dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional untuk mewujudkan kemakmuran rakyat. Kemajuan pembangunan, penambahan penduduk dan derasnya arus globalisasi semakin mendudukkan masalah pertanahan pada posisi yang semakin penting. Dengan demikian masalah pertanahan akan menyangkut berbagai macam aspek antara lain politik, ekonomi, sosial dan pertahanan keamanan, yang harus ditangani dengan penuh kehati-hatian dan kearifan.

Landasan pengelolaan pertanahan secara yuridis diatur dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria sebagai penjabaran Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945.

Undang Undang Pokok Agraria sebagai sebutan dari Undang-Undang No 5 tahun 1960 disusun berdasarkan pedoman-pedoman dari Pancasila sebagai dasar kerokhaniaan dan merupakan azas hukum agraria yang bersifat khusus dan telah dijemakan dalam Pasal-Pasal Undang Undang Pokok Agraria.²

¹ Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta : Rineka Cipta, 1995), hal 2

² Imam Sutikno, *Politik Hukum Agraria*, (Jogjakarta : Gajah Mada University Press, 1990), hal 35

Berdasarkan pedoman-pedoman dari sila-sila Pancasila dan tujuan pembentuk Undang-Undang pada dasarnya Undang Undang Pokok Agraria mengandung nilai, watak, semangat kerakyatan dan amanat untuk menciptakan kehidupan yang berkeadilan sosial dibidang pertanahan bagi rakyat seluruhnya. Namun pada masa Orde Baru pelaksanaan Undang - Undang Pokok Agraria dalam kurun waktu tiga dasa warsa, pelaksanaannya kurang memperhatikan dan telah bergeser sebagai akibat pengaruh liberalisasi dalam kehidupan berbangsa dan bernegara sebagai dampak langsung proses globalisasi. Dalam era globalisasi sekarang ini terdapat kecenderungan tanah dianggap sebagai komoditas dan lebih banyak dimanfaatkan untuk mendukung investasi skala besar, sedangkan fungsi sosial tanah dan peranannya sebagai instrumen untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat jauh dilupakan, sehingga pada akhirnya rakyat terutama golongan ekonomi lemah merasa diperlakukan kurang adil dalam penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yang memuat pernyataan penting mengenai hak atas tanah, yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut konsepsi yang mendasari hukum tanah nasioanal, Pasal 6 tersebut berbunyi: “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apabila kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Tetapi dari pada itu, ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan kepentingan-kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok: kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 ayat(3)).

Dengan demikian tanah yang dihaki seseorang bukan hanya mempunyai fungsi bagi yang empunya hak itu saja, tetapi juga bagi bangsa indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan bukan hanya kepentingan yang berhak sendiri saja yang dipakai sebagai pedoman, tetapi harus diingat dan diperhatikan kepentingan masyarakat, harus diusahakan adanya keseimbangan antara kepentingan yang mempunyai dan kepentingan masyarakat. Kepentingan umum harus diutamakan daripada kepentingan pribadi, sesuai dengan asas-asas hukum yang berlaku bagi terselenggaranya kehidupan bersama dalam masyarakat. Tetapi biarpun demikian kepentingan individu juga tidak diabaikan, karena seperti telah dikemukakan diatas, hak individu atas tanah dihormati dan dilindungi oleh hukum, maka jika kepentingan umum menghendaki didesaknya kepentingan individu, hingga yang terakhir ini mengalami kerugian, maka kepadanya harus diberikan pengganti kerugian.

Sehubungan dengan fungsi sosialnya, maka adalah suatu hal yang sewajarnya, bahwa tanah itu harus diperhatikan baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa Kewajiban memelihara tanah tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan-badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah, dalam pelaksanaan ketentuan tersebut diperhatikan kepentingan pihak yang ekonomi lemah. Pemeliharaan tanah dilaksanakan dengan cara-cara yang lazim dikerjakankan didaerah yang bersangkutan, sesuai dengan petunjuk – petunjuk dari jawatan-jawatan yang bersangkutan.

Tanah harus dikuasai dan dimanfaatkan sebaik-baiknya oleh pemilik tanah, apabila tanah tersebut ditelantarakan maka tanah dapat dikuasai oleh orang lain. Banyak terjadi kasus bahwa tanah-tanah yang lama tidak dipergunakan oleh pemiliknya dikuasai oleh pihak lain yang tidak berhak. Hal ini bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang No 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya, yang menyatakan bahwa pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah adalah perbuatan yang dilarang dan diancam dengan hukuman pidana, akan tetapi hal tersebut tidak selalu dilakukan tuntutan pidana, atau dapat diselesaikan secara lain dengan mengingat kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan dan rencana peruntukan serta penggunaan tanah yang bersangkutan, misalnya rakyat yang mendudukinya dapat

dipindahkan ketempat lain atau jika dipadang perlu dapat pula dilakukan pengosongan dengan paksa tanpa perlu adanya perantara atau keputusan pengadilan. Karena persoalannya tidak sama disetiap daerah, maka titik berat kebijaksanaanya diserahkan para penguasa daerah, hingga dapat lebih diperhatikan segi-segi dan coraknya yang khusus sesuai situasi dan kondisi daerah. Dalam penyelesaian permasalahan yang dihadapi harus diperhatikan kepentingan rakyat pemakai tanah dan PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang bersangkutan maka terlebih dahulu harus diusahakan supaya dapat dicapai penyelesaian melalui musyawarah dengan pihak-pihak yang bersangkutan.

Sehubungan dengan hal tersebut, bila mengingat perkembangan zaman dan lajunya pembangunan serta pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin meningkat yang mana nilai ekonomis tanah juga semakin tinggi sehingga menyebabkan ketimpangan penguasaan tanah, semakin orang butuh tanah untuk kepentingan pembangunan sedangkan luas tanah relatif tidak bertambah sehingga sangat potensial akan memunculkan sengketa tanah. Bahwa kondisi seperti tersebut di atas merupakan salah satu faktor utama yang menyebabkan masalah, sengketa dan konflik pertanahan semakin meningkat baik kuantitas maupun kualitasnya dewasa ini.

Penyelesaian sengketa atau konflik pertanahan pada hakekatnya merupakan tugas Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di bidang pelayanan masyarakat dalam rangka memberikan kepastian hukum di dalam penguasaan dan pemilikan tanah. Sehubungan dengan hal tersebut kinerja

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia didalam penyelesaian masalah, sengketa dan konflik pertanahan merupakan hal yang sangat penting karena menjadi perhatian dan harapan masyarakat pada umumnya.

Terdapat banyak tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang berada di Kabupaten Wonogiri yang tidak difungsikan lagi secara optimal, dikarenakan sebagian rel-rel kereta api tersebut telah tergenang oleh pembangunan waduk gajah mungkur mengakibatkan sebagian tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) banyak yang telah dikuasai oleh masyarakat disekitarnya. Tanah aset PT Kereta Api (Persero) yang dikuasai masyarakat terdapat banyak di Kecamatan Baturetno, Kecamatan Wonogiri dan Kecamatan Selogiri. Penanganan penyelesaian tanah-tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Kabupaten Wonogiri sekarang ini baru terkonsentrasi atau diprioritaskan di Kecamatan Baturetno karena di wilayah tersebut lebih banyak masyarakat yang menguasai tanah-tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) daripada di Kecamatan lainnya.

Tanah aset PT Kereta Api (Persero) di Kecamatan Baturetno telah dimanfaatkan oleh masyarakat untuk pemukiman tempat tinggal dan lahan pertanian.

Permasalahan muncul berawal pada waktu PT Kereta Api Indonesia (Persero) bermaksud untuk menyertipikatkan tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri ke Kantor Pertanahan. Pada saat petugas Kantor Pertanahan setempat melakukan pengukuran dan pendataan terjadi penolakan dari masyarakat pemakai atau

yang menguasai tanah PT Kereta Api (Persero) tersebut, dengan pertimbangan takut tergusur karena mereka telah menempati dan mendirikan bangunan secara permanen di atas tanah tersebut serta memanfaatkan tanah dengan ditanami tanaman semusim sebagai mata pencahariannya. Hal ini memunculkan polemik tersendiri bagi masyarakat tersebut, kemudian mereka melayangkan surat keberatan kepada ketua Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Wonogiri dan Kepala Kantor Pertanahan Wonogiri dengan harapan untuk dapat diperkenankan mengajukan permohonan hak atas tanah. Pertimbangan warga bahwa mereka telah menempati tanah tersebut sejak lama dan telah ditarik Pajak Bumi Dan Bangunan oleh Pemerintah setempat. Disamping itu mereka juga beranggapan bahwa jalur kereta api tersebut sudah tidak berfungsi sejak lama.

Untuk mengantisipasi munculnya permasalahan yang lebih luas maka pemerintah Kabupaten Wonogiri berupaya memfasilitasi penyelesaian permasalahan tersebut melalui cara koordinasi dengan melibatkan instansi pemerintah terkait termasuk Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri.

2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan seperti diuraikan di atas, maka masalah yang akan dikaji dalam tesis ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana penyelesaian penanganan masalah tanah aset PT Kereta Api (Persero) yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri?

- b. Hambatan – Hambatan apa yang timbul dalam penanganan masalah tanah aset PT Kereta Api (Persero) yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri?
- c. Bagaimana mekanisme yang tepat dalam penyelesaian masalah pemberian hak atas tanah aset PT Kereta Api (Persero) yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri?

3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, penelitian yang penulis lakukan mempunyai tujuan untuk:

- a. Mengetahui proses penyelesaian penanganan masalah tanah aset PT Kereta Api (Persero) yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri.
- b. Mengetahui hambatan-hambatan dalam penanganan masalah tanah aset PT Kereta Api (Persero) yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri
- c. Mengetahui pelaksanaan penyelesaian masalah pemberian hak atas tanah terhadap tanah aset PT Kereta Api (Persero) yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri?

4. Manfaat Penelitian

a. Secara teoritis.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dalam rangka pembangunan dan atau perkembangan hukum pada umumnya dan khususnya hukum pertanahan berkaitan dengan penyelesaian masalah penguasaan tanah milik orang lain tanpa izin pemilikinya.

b. Secara praktis,

Hasil penelitian ini dapat memberikan masukan dan rumusan bagi para pihak dalam menyelesaikan persoalan penanganan penyelesaian aset-aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Wonogiri dan wilayah lainnya.

5. Sistematika Penulisan.

BaB I : PENDAHULUAN, pada bab ini diuraikan tentang alasan pemilihan judul, permasalahan, tujuan penelitian dan kegunaan penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA, pada bab ini berisikan tentang hak penguasaan atas tanah yang terdiri dari pengertian hak penguasaan atas tanah, ruang lingkup hak penguasaan atas tanah, Hierarki atau tata jenjang hak penguasaan atas tanah dalam hukum nasional. Uraian tentang hak atas tanah yang terdiri dari pengertian hak atas tanah, macam-macam hak atas tanah, hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh perusahaan yang terdiri dari hak guna bangunan, hak pakai, hak

pengelolaan. Uraian tentang fungsi sosial atas tanah, konsekuensi dari fungsi hak atas tanah, uraian tentang pemberian hak atas tanah negara, uraian mengenai tinjauan Undang-Undang No 40 Tahun 2007 tentang Perseroan terbatas, tentang Undang-Undang No 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara dan Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero), uraian tentang Undang-Undang No 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya yang berisi pelaksanaan Undang-Undang No 51 PRP Tahun 1960. Uraian mengenai penyelesaian sengketa bidang pertanahan yang berisi penyelesaian melalui instansi BPN, penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui pengadilan.

BAB III : METODE PENELITIAN, metode penelitian terdiri dari metode pendekatan, spesifikasi penelitiannya, Lokasi penelitiannya, populasi dan sampel, teknik penentuan sampel dan tehnik pengumpulan data serta analisis data.

BAB IV : Hasil Penelitian Dan Pembahasan, dalam hal ini akan diuraikan tentang hasil penelitian mengenai gambaran umum Kecamatan Baturetno yang meliputi keadaan geografi, pemerintahan dan demografi, uraian tentang Kereta Api Indonesia yang meliputi riwayat perusahaan kereta api

Indonesia, sejarah Pembangunan jalan kereta api, PT Kereta Api Indoneisa (Persero), Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero), Uraian tentang Pelaksanaan Penyelesaian tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri, uraian mengenai hambatan-hambatan dalam pelaksanaan penanganan masalah tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan mekanisme yang tepat dalam penyelesaian masalah pemberian hak atas tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri

BAB V : PENUTUP, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis berkaitan dengan penguasaan tanah aset milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2. Hak Penguasaan Atas Tanah

1.1 Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. "Sesuatu" yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat tersebut yang merupakan tolok pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah negara yang bersangkutan. Secara yuridis "berbuat sesuatu" yang dimaksud tersebut dapat berisi kewenangan publik dan privat. Tegasnya, pengertian penguasaan yang dimaksud dalam Hak Penguasaan Atas Tanah berisi kewenangan hak untuk menggunakan dan atau menjadikan tanah sebagai jaminan yang merupakan kewenangan perdata. Oleh karena itu Hak Penguasaan Atas Tanah lebih luas daripada hak atas tanah.³

Jadi hak penguasaan atas tanah yaitu hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah yang dikuasainya. Wewenang tersebut berisi kewajiban-kewajiban dan larangan – larangan yang harus diperhatikan oleh pemegang haknya.

Kewajiban pemegang hak penguasaan atas tanah adalah dengan memperhatikan asas dari hak atas tanah yaitu:

1. Fungsi sosial atas tanah;

Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria, memuat suatu pernyataan penting mengenai hak atas tanah, yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut

³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Di Indonesia Sejarah Pembentukannya Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, (Jakarta : Djambatan, 2003) , hal 8.

konsepsi yang mendasari hukum tanah nasional, pasal tersebut berbunyi : “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

2. Kewajiban memelihara tanah;

Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria dihubungkan dengan Pasal 52 ayat (1) tentang kewajiban memelihara tanah yang dihaki.

Pasal 15 menyatakan: “memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan-hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah”.

Pasal tersebut disertai sanksi pidana dalam Pasal 52 ayat (1) yakni barang siapa yang sengaja melanggar ketentuan dalam Pasal 15 itu akan dipidana kurungan selama-lamanya 3 bulan atau denda setinggi-tingginya Rp 10.000,-.

3. Kewajiban untuk mengerjakan sendiri secara aktif tanah pertanian.

Pasal 10 ayat (1) UUPA menyatakan : ”Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian pada asanya diwajibkan untuk mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.⁴

1.2 Ruang lingkup Hak Penguasaan Atas Tanah.

Ruang lingkup Hak Penguasaan Atas Tanah dalam hukum tanah, ada yang sebagai lembaga hukum dan ada pula sebagai hubungan hukum

⁴ *Ibid*, hal 295-305

kongkrit.

a) Sebagai lembaga hukum.

Hak Penguasaan Atas Tanah merupakan lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum:

1. Mengatur nama atau penyebutan pada hak penguasaan tersebut;
2. Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
3. Mengatur hal-hal mengenai subyeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya;
4. Mengatur hal-hal mengenai tanahnya;

b) Sebagai hubungan hukum kongkrit.

Hak penguasaan atas tanah merupakan hubungan hukum kongkrit (biasanya disebut hak), jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya, contohnya adalah hak-hak atas tanah yang disebut dalam ketentuan konversi Undang-Undang Pokok Agraria.

Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum kongkrit mengatur mengenai hal-hal:

1. Penciptaanya menjadi suatu hubungan hukum yang kongkrit, dengan nama atau sebutan yang dimaksudkan diatas;
2. Pembebanannya dengan hak-hak lain;
3. Pemindahan kepada pihak lain;
4. Pembuktiannya.⁵

1.3 Hierarkhi Atau Tata Jenjang Hak Penguasaan Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional.

Macam-macam hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hierarkhi sebagai berikut:

1. Hak Bangsa Indonesia;
2. Hak Menguasai dari Negara;
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataan masih ada;
4. Hak-hak individual/Perorangan, yang semuanya beunsur perdata, terdiri atas :
 - a. Hak-hak atas tanah sebagai hak individu yang semuanya secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa;
 - b. Wakaf;
 - c. Hak jaminan atas tanah : Hak Tanggungan (Pasal 23, 33, 39, 51 dan Undang-Undang No 4 Tahun 1996).⁶

⁵ Oloan sitorus dan H.M.Zaki sierrad, *Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar Dan Implementasi*, (Yogyakarta : Mitra Kerja Tanah Indonesia, 2006), hal 7.

⁶ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal 24

2. Hak Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional

2.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa di atasnya. Sangat logis, karena suatu hak atas tanah tidak akan bermakna apapun juga kepada pemegang haknya bila tidak diberikan kewenangan untuk menggunakan sebagian dari tubuh bumi, air dan ruang angkasa di atasnya. Yang dimaksud hak atas tanah, adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria khususnya hak atas tanah primer.⁷

Pengelompokan hak-hak atas tanah dalam 2 kelompok, yaitu hak-hak atas tanah primer dan hak-hak atas tanah sekunder.

1. Hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara, antara lain Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.
2. Hak atas tanah sekunder adalah yang bersumber dari hak pihak lain, antara lain: Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh

⁷ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002), hal 1

pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang,
Hak Sewa⁸

2.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria menguraikan bahwa :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara, 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”.

Macam-macam hak atas tanah dimaksud dalam Pasal 4 Undang- Undang Pokok Agraria lebih lanjut ditentukan dalam Pasal 16 Undang -Undang Pokok Agraria yaitu :

- 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 di atas yang akan ditetapkan dengan Undang Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebut dalam Pasal 53 Undang-

⁸ *Ibid*, hal 2

Undang Pokok Agraria berisi tentang hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:

1. Hak Gadai;
2. Hak Usaha Bagi Hasil;
3. Hak Menumpang;
4. Hak Sewa Tanah Pertanian.

2.3 Hak-Hak Atas Tanah Yang Dapat Dimiliki Oleh Perusahaan

Sebagaimana disebutkan Pasal 16 diatas mengenai bermacam-macam hak atas tanah dalam hukum tanah nasional, dapat dikelompokkan lagi hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh perusahaan, antara lain Hak Pakai, Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan dan Hak Guna Usaha, akan tetapi disini penulis hanya membahas tentang hak-hak yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas sebagaimana diuraikan dibawah ini.

2.3.1 Hak Guna Bangunan (HGB).

a. Pengertian dan sifat Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan bangunan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.⁹

⁹ H.Ali Achmad Chomzah, *Op.Cit*, hal 31

Dengan demikian, maka sifat-sifat dari Hak Guna Bangunan adalah:

- 1) Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, tanah Negara atau tanah milik orang lain;
- 2) Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi;
- 3) Dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain;
- 4) Dapat dijadikan jaminan hutang yang dibebani hak tanggungan.

Pengaturan mengenai Hak Guna Bangunan terdapat dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria, ketentuan lebih lanjut mengenai regulasi Hak Guna Bangunan diatur dalam PP No 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 19 sampai dengan Pasal 38.

b. Subyek Hak Guna Bangunan

Sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang No 5 Tahun 1960, maka yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, adalah:

- (1) Warga negara Indonesia;
- (2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia berkedudukan di Indonesia.

Dalam kaitannya dengan subyek Hak Guna Bangunan sebagai tersebut di atas, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat 2 Undang-Undang No 5 Tahun 1960, ditentukan bahwa:

Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 Pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak lain yang memperoleh Hak Guna Bangunan jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.¹⁰

c. Obyek Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan diberikan di atas tanah yang “bukan milik” dari pemegang Hak Guna Bangunan itu sendiri. Jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 37 UUPA, maka dapat diartikan bahwa Hak Guna Bangunan menurut ketentuan Pasal 35 UUPA dapat diberikan diatas tanah Negara maupun tanah hak milik orang lain. Selanjutnya, Pasal 21 PP No 40 tahun 1996, menyatakan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;

¹⁰ *Ibid*, hal 32

c. Tanah Hak Milik.¹¹⁾

d. Terjadinya Hak Guna Bangunan

Berdasarkan Pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 22 PP No 40 Tahun 1996 menyebutkan:

1. Mengenai Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan Penetapan Pemerintah, dalam hal ini keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk;
2. Mengenai Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, diberikan dengan perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan;
3. Mengenai Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak.

e. Hapusnya hak atas tanah

Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 35 PP No 40 Tahun 1996, menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena:

1. Jangka waktunya telah berakhir;
2. Diberhentikan atau dibatalkan oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya karena sesuatu syarat tidak terpenuhi

¹¹ Oloan Sitorus dan Zaki Sierrad, *Op.Cit*, hal 137

- a. Tidak dipenuhinya kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang;
 - b. Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban – kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan;
 - c. Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
3. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
 4. Dicabut untuk kepentingan umum;
 5. Ditelantarkan;
 6. Tanahnya musnah;
 7. Ketentuan –ketentuan apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun pemegang Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat lagi sebagai subyek Hak Guna Bangunan maka apabila haknya tidak dilepaskan atau dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat maka hak tersebut akan hapus.¹²

¹² *Ibid* hal 142

2.3.2 Hak Pakai.

a. Pengertian Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasainya langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang berwenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya dalam perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang.¹³

Sifat-sifat dari Hak Pakai :

- (1) Hak Pakai atas tanah bangunan maupun tanah pertanian;
- (2) Dapat diberikan oleh Pemerintah maupun oleh si pemilik tanah;
- (3) Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu;
- (4) Hak Pakai dapat diberikan dengan cuma-cuma dengan pemberian jasa atau pembayaran berupa apapun;
- (5) Hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, sepanjang dapat ijin pejabat yang berwenang, apabila mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau

¹³ Ali Achmad Chomzah, *Op.Cit*, hal 43

dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan apabila mengenai tanah milik;

- (6) Hak Pakai tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan;
- (7) Pemberian Hak Pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung pemerasan.¹⁴

Pengaturan mengenai Hak Pakai diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria. Ketentuan lebih lanjut tentang regulasi Hak Pakai diatur dalam PP No 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah dari Pasal 39 sampai dengan Pasal 58.

b. Subyek Hak Pakai

Sesuai dengan Pasal 42 UUPA Jo Pasal 39 PP No 40

Tahun 1996 maka yang dapat mempunyai Hak Pakai, adalah:

- (1) Warga negara Indonesia;
- (2) Orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- (3) Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- (4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;

¹⁴ *Ibid*, hal 44

- (5) Departemen, lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- (6) Badan- badan keagamaan dan sosial;
- (7) Perwakilan negara asing dan perwakilan Badan Internasional.

c. Obyek Hak Pakai

Dalam pasal 41 PP No 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa tanah yang dapat diberikan hak pakai adalah:

- (a) Tanah Negara;
- (b) Tanah Hak Penggeloan;
- (c) Tanah Hak Milik.

d. Terjadinya Hak Pakai.

Pasal 42 PP No 40 Tahun 1996 menyatakan :

1. Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
2. Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Penggelolan.
3. Ketentuan, tata cara dan syarat permohonan dan pemberian hak pakai atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Menganai Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan dengan perjanjian autentik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

e. Hapusnya Hak Pakai

Hak Pakai hapus karena:

- a. Berakhir jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir, karena:
 - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/ atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52 PP No 40 Tahun 1996;
 - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian hak pakai antara pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan;
 - 3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. Dicabut;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Subyeknya tidak lagi memenuhi ketentuan sebagai subyek Hak Pakai (Pasal 40 PP No 40 Tahun 1996 dan Pasal 36 ayat (2) UUPA).

Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.¹⁵

2.3.3 Hak Pengelolaan

a. Pengertian Hak Pengelolaan.

Hak pengelolaan tidak secara eksplisit tampak dalam Undang-Undang Pokok Agraria melainkan hanya tersirat dalam penjelasan umum Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan :”Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas, Negara dapat memberikan tanah yang demikian (yang dimaksud adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lain) kepada seseorang atau badan-badan dengan sesuatu hak menurut

¹⁵ Oloan Sitorus dan H.M.Zaki Sierrad, *Op.Cit*, hal 150

peruntukannya atau keperluannya misalnya dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau memberikannya dengan pengelolaan kepada suatu badan penguasa (Departemen, Jawatan Atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (Pasal 2 ayat (4)). Namun demikian keberadaan Hak Penggelooan tersebut dikukuhkan dalam Undang-Undang No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang secara khusus dapat dilihat dalam Pasal 7 dan penjelasannya.

Isi dan sifat Hak Penggelooan lebih mengarah kepada kewenangan yang bersifat publik seperti hak menguasai dari Negara. Sehubungan dengan itulah maka Boedi Harsono menyatakan bahwa Hak Penggelooan pada hakekatnya bukan hak atas tanah melainkan merupakan “gempilan” dari hak menguasai dari Negara.¹⁶ Istilah gempilan itu dipergunakan untuk Hak Penggelooan karena menurut Pasal 1 PP No 40 Tahun 1996, Hak Pengelooan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaanya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Tujuan dari pemberian Hak Pengelooan adalah bahwa tanah yang

¹⁶ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal 277

bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak – pihak lain yang memerlukan. Dalam penyediaan dan pemberian tanah itu, pemegang haknya diberi kewenangan untuk melakukan kegiatan yang merupakan sebagian dari kewenangan Negara yang diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria. Sehingga Pengertian Hak Pengelolaan adalah hak penguasaan atas tanah Negara dengan maksud di samping digunakan sendiri oleh si pemegang hak, juga oleh pihak pemegang memberikan sesuatu hak kepada pihak ketiga, kepada si pemegang hak diberikan wewenang untuk:¹⁷

- (1) Merencanakan peruntukan dan penggunaan hak atas tanah tersebut;
- (2) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- (3) Menyerahkan bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai. Sedangkan pemberian hak atas bagian-bagian tanah tetap dilakukan oleh pejabat yang berwenang

¹⁷ Ali.Ahmad Chomzah, *Op.Cit*, hal 55

(4) Menerima uang pemasukan /ganti rugi dan atau wajib tahunan.

b. Subyek Hak Pengelolaan

Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, dinyatakan bahwa yang dapat diberikan subyek hak pengelolaan adalah:

- (a) Instansi pemerintah termasuk Pemerintah daerah;
- (b) Badan Usaha Milik Negara;
- (c) Badan Usaha Milik Daerah;
- (d) P.T Persero;
- (e) Badan otorita dan;
- (f) Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh Pemerintah.

Sebagai implikasi dari berbagai macam subyek Hak Pengelolaan itu, maka berdasarkan jenis dan pengaturannya differensiasi Hak Pengelolaan menjadi:¹⁸

- a. Hak Pengelolaan Pelabuhan (PP No 69 Tahun 2001 tentang Kepelabuhan);

¹⁸ Oloan Sitorus dan H.M.Zaki Sierrad, *Op.Cit*, hal 155

- b. Hak Pengelolaan Otoritas (Keppres No 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Batam jo Keppres No 94 Tahun 1998);
- c. Hak Pengelolaan Perumnas (PP No 12 Tahun 1988 jo PP No 15 Tahun 2004 tentang Perum Perumnas);
- d. Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah (PP No 8 Tahun 1953);
- e. Hak Pengelolaan Transmigrasi (UU No 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian);
- f. Hak Pengelolaan Instansi Pemerintah (Keppres No 79 Tahun 1999 Dan Keppres No 73 Tahun 1998 tentang Badan Pengelola Gelora Senayan Dan Badan Pengelola Komplek Kemayoran);
- g. Hak pengelolaan industri/pertanian/pariwisata/perkereta apian (PP No 19 Tahun 1998 tentang Penggalihan Bentuk Perum Kereta Api menjadi Pesero);
- h. Hak Pengelolaan Lainnya (PP No 36 Tahun 1990 tentang Kawasan Berikat).¹⁹

c. Obyek Hak Pengelolaan.

Obyek Hak Pengelolaan adalah tanah – tanah yang diberikan dengan Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan

¹⁹ *Ibid*, hal 156

hanya dapat diberikan diatas tanah Negara oleh karena itu jika diatas tanah yang akan diberikan Hak Pengelolaan masih ada hak-hak atas tanah yang lain (misalnya Hak Guna Bangunan atau “hak garap”), maka yang akan memperoleh Hak Pengelolaan (Pemohon) wajib melepaskan tanah tersebut menjadi tanah Negara dan seluruh biaya termasuk ganti rugi atau hak garap dibebankan kepada calon pemegang Hak Pengelolaan.²⁰

d. Cara Terjadinya

Hak pengelolaan dapat terjadi karena konversi Hak Penguasaan Tanah Negara berdasarkan PMA No 9 Tahun 1965 yakni:

- a. Apabila tanah tersebut masih digunakan oleh instansi yang menguasai untuk pelaksanaan tugasnya, maka dikonversi menjadi Hak Pakai.
- b. Jika selain dipergunakan untuk pelaksanaan tugasnya juga diberikan kepada pihak ketiga maka dikonversi menjadi Hak Pengelolaan.

Dalam perkembangan pengaturannya, proses pemberi Hak Pengelolaan tunduk atau diatur berdasarkan PMA/BPN No 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pembebanan Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

²⁰ *Ibid*, hal 157

Kewenangan pemberian Hak Pengelolaan berada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 21 ayat (3) PP No 46 Tahun 2003 menyatakan, besarnya uang pemasukan atas hak pengelolaan adalah sebesar Rp 0 (nol rupiah). Selanjutnya, besarnya bea atau pajak yang terhutang atas tanah atau bangunan (BPHTB) untuk pemberian hak pengelolaan kepada Departemen, Lembaga Pemerintahan Non Departemen, Pemerintahan provinsi, Pemerintah kota atau Kabupaten, Lembaga Pemerintahan lainnya dan Perum Perumnas dikenakan BPHTB sebesar 0% (nol persen) ; sedangkan untuk penerima Hak Pengelolaan selain dari lembaga-lembaga tersebut dikenakan BPHTB sebesar 25 % (dua puluh lima persen).

e. Peralihannya.

Menurut Budi Harsono,²¹ bahwa hak menguasai dari Negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain, tetapi pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat hukum adat, sepanjang hal itu diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, sebagai tugas pembantuan bukan otonomi, yang mana implikasinya Hak Pengelolaan tidak dapat dialihkan

²¹ Boedi Harsono, *Op.Cit* hal 274-275

kepada pihak lain kecuali hak-hak atas tanah yang lahir dari Hak Pengelolaan tersebut.

f. Pembebananya

Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan yang diberikan Kepada Pemerintah Daerah, Lembaga Instansi atau Badan-Badan Hukum Pemerintah untuk pembangunan wilayah pemukiman, dapat diserahkan pada pihak ketiga dan diusulkan pada Menteri Dalam Negeri sekarang kepala BPN atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan.

Setiap penyerahan penggunaan tanah sebagai bagian dari pengelolaan itu kepada pihak ketiga oleh pemegang hak pengelolaan wajib membuat perjanjian tertulis antara pemegang Hak Pengelolaan, dan dari bagian Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.²²

Menurut Ali Ahmad Chomzah, apabila dari Hak Pengelolaan itu diberikan Hak Milik pada pihak ketiga, maka sejak hak milik itu di daftarkan di kantor pertanahan

²² *Ibid*, hal 160.

setempat hak penggelolaannya menjadi hapus dengan sendirinya.²³

Pembebanan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan dapat dilaksanakan setelah Hak Pengelolaan tersebut di daftarkan di Kantor Pertanahan. Hak Pengelolaan merupakan bagian atau gempilan dari Hak Menguasai Negara sehingga Hak Pengelolaan juga tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Akan tetapi Hak Atas Tanah yang diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan dapat dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 dengan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.

g. Hapusnya Hak Pengelolaan

Secara teoritis Hak Pengelolaan tidak pernah hapus selama subyek Hak Penggeloloan tersebut masih ada. Sebagaimana diketahui bahwa Hak Pengelolaan itu merupakan gempilan dari hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaanya dilimpahkan pada instansi tertentu. Selama instansi tersebut masih konsisten dalam melaksanakan tugas pemerintahannya dan tugas untuk memberikan bagian-bagiannya dari hak penggelolaannya bagi

²³ Ali Ahmad Chomzah, *Op.Cit*, hal 56.

pihak ketiga, maka hak penggeloaan itu sendiri masih tetap eksis.

3. Fungsi Sosial Atas Tanah

Pasal 6 memuat suatu pernyataan penting mengenai hak atas tanah, yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut konsepsi yang mendasari hukum tanah nasional, bahwa : “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria itu menegaskan bahwa tidak hanya Hak Milik, tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial demikian ditegaskan di dalam penjelasan Pasal tersebut. Penjelasan Umum Pasal 6 tersebut menyatakan :

Ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu dapat merugikan bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara. Tetapi ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang pokok agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 ayat (3)).

Pasal 6 merumuskan secara singkat sifat-sifat hak perorangan atas tanah menurut konsepsi Undang-Undang Pokok Agraria atau konsepsi hukum tanah nasional, yang pada hakekatnya tidak lain adalah juga konsepsi hukum adat

yakni bahwa hak atas tanah yang bersifat perorangan berasal dari hak ulayat sebagai hak bersama, sehingga setiap tanah harus mempunyai fungsi sosial. Asas fungsi sosial hak atas tanah tersebut diperoleh dari hukum adat, yang diturunkan dari nilai-nilai hukum mengenai hubungan individual dengan nilai masyarakat yang khas, yakni yang memandang individu sebagai organisme yang mempunyai kewajiban sosial ditengah-tengah pribadi dan kepentingan masyarakat bersama. Maka asas fungsi sosial di Indonesia oleh Budi Harsono disebut sebagai sifat asli atau sifat bawaan yang hakiki. Oleh karena itu, maka dalam hukum tata negara tanah yang dihaki seseorang selain berfungsi bagi siempunya hak juga harus mempunyai fungsi bagi seluruh bangsa indonesia.²⁴

3.1 Konsekuensi Dari Fungsi Sosial atas Tanah

Ada beberapa konsekuensi dari penerapan fungsi sosial atas tanah, antara lain:²⁵

- i. Penggunaan tanah harus sesuai dengan perencanaan, peruntukan dan penggunaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Undang-Undang Pokok Agraria.
- ii. Setiap hak atas tanah dapat dicabut demi kepentingan umum, dengan catatan pada siempunya tanah yang dicabut haknya dalam itu diberikan kompensasi yang layak, perbuatan paksa tersebut hanya dapat dilakukan oleh Presiden.

²⁴ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal 296-297

²⁵ Oloan sitorus dan H.M.Zaki Sierrad, *Op.Cit*, hal 81

- iii. Setiap jengkal tanah tidak boleh ditelantarkan. Bahkan Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan bahwa “penelantaran tanah “ merupakan salah satu cara untuk mengakhiri hak atas tanah (Pasal 27 ayat (3) untuk Hak Milik), (Pasal 34 huruf e bagi Hak Guna Usaha), dan (Pasal 40 huruf e untuk Hak Guna Bangunan). Pengaturan tanah terlantar ini dapat dilihat pada PP No 36 Tahun 1998 tentang Penertiban Dan Penggunaan Tanah Terlantar dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No 3 Tahun 1998 tentang Pemanfaatan Tanah Kosong Untuk Tanaman Pangan.
- iv. Tanah bukan merupakan komoditi perdagangan. Dimungkinkan untuk menjual tanah hanya karena adanya suatu keperluan / kebutuhan. Kalaupun ada istilah penyediaan tanah oleh kawasan industri sebagaimana dikenal dalam Keppres No 53 Tahun 1989 tentang Kawasan Industri Dan Oleh Kawasan Siap Bangun sebagaimana dinyatakan dalam UU No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Pemukiman, hal itu merupakan upaya untuk mempermudah perusahaan industri dan perusahaan pembangunan dalam memperoleh tanah yang diperlukan (berikut prasarana dan sarananya). Tegasnya, penyediaan tanah tersebut bukan merupakan kegiatan perdagangan.

4. Pemberian Hak Atas Tanah Negara

Tanah Negara adalah tanah yang tidak dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sedangkan pemberian hak atas tanah Negara adalah pemberian hak atas tanah yang berstatus sebagai tanah Negara berdasarkan kewenangan menguasai dari Negara menurut Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Pemberian tanah yang belum ada haknya atau tanah Negara dilakukan dengan permohonan hak baru. Terhadap tanah Negara dapat dimintakan sesuatu hak untuk kepentingan tertentu menurut prosedur tertentu.

Prosedur atau tata cara permohonan tanah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan dan Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Bagi tanah negara yang akan dimohon menjadi suatu hak yang dapat berupa:

- 1) Tanah Negara murni.

Yang dimaksud tanah Negara murni adalah tanah Negara yang dikuasai langsung dan belum dibebani suatu hak apapun.

- 2) Tanah Negara yang berasal dari tanah konversi hak barat yang telah berakhir waktunya berakhir.

Seperti diketahui, hak atas tanah yang telah dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai habis batas waktunya pada tanggal 24 September 1960 dan kemudian menjadi tanah Negara,

- 3) Tanah yang statusnya ditingkatkan.

Tanah hak yang lemah pada prinsipnya dapatlah ditingkatkan menjadi hak yang lebih kuat, misalnya Hak Pakai dapat ditingkatkan statusnya menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Milik melalui prosedur baru.

- 4) Tanah hak yang statusnya diturunkan dengan pelepasan.

Sebaliknya bahwa tanah hak yang lebih kuat diturunkan menjadi hak yang lebih lemah untuk suatu kepentingan tertentu.

Misal PT ingin memiliki tanah Hak Milik, maka tanah tersebut harus dilepaskan dulu baru dimintakan tanah hak guna bangunan.²⁶

Cara memperoleh tanah Negara maka harus diajukan permohonan hak kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota yang berwenang, dan dilengkapi dengan syarat-syarat. Pemberian hak meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan yang pelaksanaan pemberiannya dilakukan oleh Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk.

²⁶ Achmad Chulaimi, Hukum Agraria Perkembangan Macam-Macam Hak Atas Tanah Dan Pemindahannya, (Semarang : fakultas hukum Universitas Diponegoro, 1986), hal 69-70.

a. Syarat-Syarat Memperoleh Tanah Negara.

Setiap individu atau badan hukum yang akan melakukan permohonan hak atas Negara baik tanah yang belum pernah diberi hak lain atau tanah yang sudah pernah ada haknya akan tetapi sudah berakhir haknya maka untuk pengajuan hak untuk tanah Negara maka syarat-syaratnya antara lain:

1. Identitas pemohon, yang terpenting adalah kewarganegaraan.

Bila warga negara asing : tidak boleh meminta Hak Milik, Hak Guna Bangunan . Warga negara asing hanya boleh memohon Hak Pakai.

Bila badan hukum bentuknya Perum atau PT, yang mana PT hanya boleh memperoleh Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha serta Hak Pengelolaan.

2. Data fisik tanah yang bersangkutan misalnya : letak, batas, luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

3. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

4. Syarat-syarat lain yang diperlukan, misalnya PBB.

Dalam hal tanah yang dimohonkan merupakan tanah Hak Pengelolaan pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan.

b. Proses pelaksanaan perolehan tanah Negara

Setelah disampaikan kepada kantor pertanahan yang kemudian Kepala Kantor Pertanahan menindaklanjuti meneliti permohonan yang bersangkutan dan kemudian memberikan pertimbangan apakah permohonan tersebut dikabulkan atau tidak. Lalu hasilnya dituangkan dalam risalah pemeriksaan tanah apakah diterima atau ditolak.

Apabila permohonan tersebut dikabulkan oleh Kantor Pertanahan sesuai dengan kewenangannya, dikeluarkan:

1. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah (SKPH)

Didalam surat keputusan disertai syarat-syarat.

Misalnya :pemberian Hak Guna Bangunan selama 20 tahun, dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah disertai syarat-syarat, dia harus membayarkan sejumlah uang yang disebut uang pemasukan kepada Negara, dan jumlah serta waktunya ditentukan oleh negara.

2. Diberikan tanda-tanda batas yang jelas agar tidak diakui oleh orang lain.

3. Dikerjakan secara optimal dan sesuai dengan lingkungan itu.

4. Tanah tersebut harus didaftarkan sehingga tanah yang bersangkutan memperoleh sertipikat atas namanya, bila sudah ada sertipikat maka sudah sempurna.

c. Fungsi Sertipikat dari tanah Negara.

Ada 2 fungsi dari sertipikat yang berasal dari tanah negara

1. Fungsi umum.

Bahwa sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, tetapi dalam memperoleh tanah Negara sertipikat tersebut mempunyai fungsi yang kedua, yaitu : fungsi khusus.

2. Fungsi khusus.

Apabila tanah belum didaftarkan maka haknya belum lahir. Sertipikat sebagai bukti bahwa tanah sudah lahir, maka dengan sertipikat menciptakan hak atas tanah artinya sebelum ada seripikat hak atas tanah belum lahir, sertipikat ini sebagai alat bukti yang kuat.

Mengenai Tanah Negara, sertipikat merupakan alat bukti yang menciptakan hak, sebelum ada sertipikat maka tanah Negara belum lahir sehingga walaupun sudah memiliki surat pemberian hak akan tetapi haknya belum lahir apabila sertipikatnya belum ada yang mana hal ini memenuhi syarat umum.²⁷

²⁷ Achmad Chulaimi, Kuliah Kenotariatan Hukum Agraria, tgl 3 januari, 2007

5. Tinjauan Undang-Undang No 40 Tahun 2004 Tentang Perseroan Terbatas, Undang-Undang No 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara Dan Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 1998 mengenai Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Persroan (Persero)

Tinjauan Undang-Undang No 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ditentukan bahwa “Perseroan Terbatas” yang selanjutnya disebut Perseroan, adalah Badan Hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi atas saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta Peraturan Pelaksanaannya.

Sebagai badan hukum, Perseroan Terbatas memiliki pemisahan kekayaan antara milik perusahaan dengan milik pribadi pengusaha. Disamping itu sebagai badan hukum, Perseroan Terbatas memerlukan pengesahan dari Menteri Hukum dan Ham.

Pendirian Perseroan Terbatas harus memenuhi syarat formal, yang dijabarkan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Perseroan Terbatas antara lain:²⁸

”Perseroan didirikan oleh 2 (dua) orang atau lebih dengan akta Notaris yang dibuat dalam Bahasa Indonesia.”

²⁸ Sentosa Sembiring, *Hukum Dagang*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2004), hal 25-26

Pasal 7 ayat (2)

”Setiap pendiri perseroan wajib mengambil bagian saham pada saat Perseroan didirikan.”

Sedangkan syarat materialnya dijabarkan dalam Pasal 31 dan Pasal 32

Undang-Undang Perseroan Terbatas yang pada intinya mengemukakan:

- a Modal dasar Perseroan terdiri atas seluruh nominal saham
- b Modal dasar Perseroan paling sedikit Rp 50.000.000,00 (Lima puluh juta rupiah)
- c Paling sedikit 25 % (dua puluh lima persen) dari modal dasar sebagaimana dimaksud dalam angka 2 diatas harus ditempatkan dan disetor penuh.

Jika semua persyaratan telah dipenuhi oleh para pendiri, maka Perseroan Terbatas (PT) menjadi badan hukum, yakni:

1. Akta pendirian dan anggaran dasar sudah disahkan oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia;
2. Pengesahan anggaran dasar telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia;
3. Akta pengesahan telah didaftarkan dalam daftar perusahaan di wilayah hukum mana Perseroan Terbatas (PT) berdomisili.

Bila Perseroan Terbatas (PT) sudah menjadi badan hukum, maka keberadaan Perseroan Terbatas (PT) dalam lalu lintas hukum diakui sebagai subyek hukum, artinya Perseroan Terbatas (PT) dapat menuntut dan dituntut di muka pengadilan. Badan hukum Perseroan Terbatas (PT)

dalam melakukan aktivitasnya diwakili oleh pengurusnya dan inilah yang menjadi karakteristik Perseroan Terbatas (PT) sebagai subyek hukum. Maka untuk mengetahui jati diri Perseroan Terbatas sebagai badan usaha, apakah sudah berstatus badan hukum perlu dipelajari anggaran dasarnya, karena fungsi anggaran dasar adalah sebagai hukum positif bagi Perseroan Terbatas (PT) dan pihak lain yang mengadakan kontrak dengan Perseroan Terbatas.²⁹

Modal dalam Perseroan Terbatas

Dalam Perseroan Terbatas (PT) dikenal 2 jenis modal, yakni :

1. Modal dasar, yakni sejumlah jumlah modal yang disebutkan dalam anggaran dasar Perseroan Terbatas (PT). Dalam Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Perseroan Terbatas disebutkan, modal dasar minimal Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)
2. Modal ditempatkan dan disetor penuh dalam Pasal 33 ayat (1) undang-undang Perseroan terbatas disebutkan 25 % (dua puluh lima persen) dari modal dasar sebagaimana dalam Pasal 32 harus ditempatkan dan disetor penuh.

Organ-organ yang ada di dalam sebuah Perseroan Terbatas (PT) adalah sebagai berikut:

1. Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)

Dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No 40 Tahun 2007 menyebutkan bahwa Rapat Umum Pemegang Saham yang

²⁹ *Ibid*, hal 27

selanjutnya disebut RUPS, adalah organ perseroan yang mempunyai wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi atau dewan komisaris dalam batas yang ditentukan dalam Undang-Undang ini / atau anggaran dasar.

Pada umumnya dalam anggaran dasar dicantumkan tugas dan wewenang Rapat Umum Pemegang Saham. Lebih lanjut dalam Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Perseroan Terbatas disebutkan : “RUPS mempunyai wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi atau Dewan Komisaris, dalam batas yang ditentukan dalam Undang-Undang ini dan / atau anggaran dasar.”

2. Direksi

Dalam Pasal 1 ayat (5) Undang-Undang Perseroan terbatas disebutkan :

Direksi adalah organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik didalam maupun diluar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.

Sedangkan tugas direksi dijabarkan Dalam Pasal 97 jo Pasal 98

Pasal 97 berbunyi : Direksi bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1) yakni : Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk

kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.

Pasal 98 berbunyi : "Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan."

Dengan demikian Direksi Perseroan adalah ³⁰:

1. Wakil Perseroan Terbatas (PT) di dalam dan di luar Pengadilan
 2. Bertanggung jawab atas pelaksanaan tujuan Perseroan Terbatas (PT)
 3. Wajib membuat daftar pemegang saham.
3. Komisaris

Dalam Pasal 1 ayat (6) disebutkan, dewan komisaris adalah Organ Perseroan yang bertugas melakukan pengawasan secara umum dan / atau khusus sesuai dengan anggaran dasar serta memberi nasehat kepada Direksi.

Kewajiban dewan komisaris dapat dilihat dalam Pasal 116 Undang-Undang Perseroan Terbatas, yakni:

1. Membuat risalah rapat dewan komisaris dan menyimpan salinanya;
2. Melaporkan kepada Perseroan mengenai kepailitan sahamnya dan atau keluarganya pada Perseroan tersebut dan Perseroan lain; dan

³⁰ *Ibid*, hal 31

3. Memberikan laporan tentang tugas pengawasan yang telah dilakukan dalam tahun buku yang baru lampau kepada RUPS.

Pada PT persero mekanisme pelepasan aset dapat dilakukan melalui persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham, yang mana berdasarkan Pasal 78 Undang-undang No 40 Tahun 2007 bahwa rapat umum pemegang saham ada 2 macam yakni rapat umum pemegang saham tahunan dan rapat umum pemegang saham lainnya, mengenai rapat umum pemegang saham tahunan dapat dilakukan 6 (enam) bulan sekali dan rapat umum pemegang saham lainnya dapat diadakan sewaktu-waktu berdasarkan kebutuhan untuk kepentingan perseroan maka mengenai pelepasan dapat dilakukan dengan rapat umum pemegang saham lainnya yang dapat dilaksanakan sewaktu-waktu dengan sesuai dengan kebutuhan perseroan.

Tinjauan Undang-Undang No 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara.

Keberadaan Perusahaan Perseroan atau lebih dikenal dengan istilah PT Persero mendapat dasar hukum yang komprehensif ketika Pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 19 tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (UU BUMN). Dalam Undang-Undang itu disebutkan bahwa Badan Usaha Milik Negara terdiri dari Perusahaan Umum dan Perusahaan Perseroan. Jadi dengan adanya Undang-Undang Badan Usaha Milik Negara, maka kedudukan Perseroan Terbatas semakin eksis jati dirinya dalam konteks dunia usaha.

Pasal 1 butir 1 disebutkan yang dimaksud dengan Badan Usaha Milik Negara yang selanjutnya disebut badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan Negara yang dipisahkan. Selanjutnya dalam Pasal 1 butir 2 disebutkan, yang dimaksud dengan Perusahaan Perseroan yang selanjutnya disebut Persero adalah Badan Usaha Milik Negara berbentuk Perseroan Terbatas yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruh atau paling sedikit 51 % (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia yang tujuan utamanya mengejar keuntungan. Sedangkan dalam PP Nomor 12 Tahun 1998 disebut perseroan adalah Badan Usaha Milik Negara, dibentuk berdasarkan Undang-Undang No 9 Tahun 1969, berbentuk Perseroan Terbatas berdasarkan UU No 40 tahun 2007, seluruh atau sebagian sahamnya dimiliki oleh negara.

Dari pengertian perseroan sebagaimana yang dijabarkan dalam Undang-Undang BUMN maupun PP No 12 Tahun 1998 tersebut, ada beberapa hal yang kiranya perlu dijelaskan lebih lanjut, pertama Persero adalah badan usaha yang bentuknya adalah PT, untuk itu segala ketentuan sebagaimana diatur dalam UU No 40 Tahun 2007 juga berlaku bagi PT Persero. Hal ini juga dijelaskan dalam Pasal 11 UU BUMN yang mengemukakan, terhadap Perseroan berlaku segala ketentuan dan prinsip-prinsip yang berlaku dalam Undang-Undang No 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Hal yang kedua adalah bahwa keikutsertaan

negara dalam suatu perusahaan dapat dilakukan dengan penyertaan modal Negara 100% (seratus persen) atau paling tidak 51 % dari kekayaan negara yang dipisahkan. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 12 UU BUMN, maksud dan tujuan pendirian perseroan adalah sebagai berikut:

1. Menyediakan barang dan jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat.
2. Mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai perusahaan.
 - a. Organ Perusahaan Perseroan

Organ BUMN secara strukturnya sepintas kelihatan tidak ada perbedaan dengan organ PT pada umumnya. Tegasnya dalam Pasal 13 UU BUMN disebutkan organ Persero adalah Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), Direksi dan Komisaris. Hanya saja dalam menjalankan fungsi dan tugas organ yang dimaksud ada ketentuan yang lebih spesifik yakni peran Negara dalam hal ini yang diwakili oleh Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara masih cukup dominan untuk menentukan siapa yang akan duduk dalam organ persero, baik dalam jabatan komisaris maupun direksi.

Rapat umum pemegang saham adalah organ perseroan yang memegang kekuasaan tertinggi dalam persero dan memegang segala wewenang yang tidak diserahkan kepada direksi atau komisaris. Seperti halnya PT pada umumnya, penjabaran lebih

lanjut tentang tugas dan wewenang RUPS dijabarkan dalam Anggaran Dasar PT, demikian juga halnya dengan PT Persero. Namun dari ketentuan di atas ada satu hal yang menarik, bahwa perwujudan RUPS dianggap sama dengan Keputusan Menteri, jika saham seluruhnya dikuasai oleh negara. Hal ini ditegaskan kembali dalam Pasal 14 ayat (1) bahwa persero yang seluruh modalnya (100%) dimiliki oleh Negara, Menteri yang ditunjuk mewakili Negara selaku pemegang saham dalam setiap keputusan tertulis yang berhubungan dengan persero merupakan keputusan RUPS. Bagi Persero dan Perseroan Terbatas yang sahamnya dimiliki oleh Negara kurang dari 100% (seratus persen), Menteri berkedudukan selaku pemegang saham dan keputusannya diambil bersama-sama dengan pemegang saham lainnya dalam RUPS. Menteri yang dimaksud sekarang adalah Menteri Badan Usaha Milik Negara sebagaimana berdasarkan PP No 64 Tahun 2001 tentang pengalihan kedudukan, tugas dan kewenangan Menteri Keuangan pada perusahaan perseroan (Persero), perusahaan umum (Perum) dan perusahaan jawatan (Perjan) kepada Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara, Menteri yang dimaksud adalah menteri BUMN.

Tinjauan Undang-Undang No 19 Tahun 1998 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero)

Pasal 1 ayat (1) Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api yang didirikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 1990 dialihkan bentuknya menjadi Perusahaan Perseroan (PERSERO) sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 9 Tahun 1969. Dengan pengalihan bentuk sebagaimana dimaksud, Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api dinyatakan bubar pada saat pendirian Perusahaan Perseroan (PERSERO) tersebut dengan ketentuan bahwa segala hak dan kewajiban, kekayaan serta pegawai. Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada Perusahaan Perseroan (Persero) yang bersangkutan.

a. Maksud dan tujuan kegiatan Persero.

Maksud dan tujuan Perusahaan Perseroan (Persero) adalah untuk menyelenggarakan usaha sebagai berikut :

1. Usaha pengangkutan orang dan barang dengan kereta api;
2. Kegiatan perawatan prasarana perkeretaapian;
3. Pengusahaan prasarana kereta api;
4. Pengusahaan usaha penunjang prasarana dan sarana kereta api.

b. Modal Persero

1. Modal Perusahaan Perseroan (PERSERO) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 yang ditempatkan dan disetor pada saat

pendiriannya berasal dari kekayaan Negara yang tertanam dalam Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api.

2. Nilai kekayaan Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh Menteri Keuangan berdasarkan hasil perhitungan yang ditetapkan oleh Departemen Keuangan.
3. Ketentuan-ketentuan lain mengenai permodalan Perusahaan Perseroan (PERSERO) diatur dalam Anggaran Dasarnya, termasuk ketentuan mengenai modal dasar Perusahaan Perseroan (PERSERO) yang terbagi atas saham-saham sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1998.
4. Neraca pembukaan Perusahaan Perseroan (PERSERO) ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

c. Pelaksanaan Pendirian Persero

Prosedur pendirian Perusahaan Perseroan (PERSERO) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, dilakukan menurut ketentuan yang tercantum dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana sekarang dirubah dengan Undang-Undang No 40 Tahun 2007 dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1998 dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penyelesaian pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dikuasakan kepada Menteri Keuangan.

6. Undang-Undang No 51 PRP Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya.

Pada tahun 1954 ditetapkan Undang-undang No 8 Tahun 1954 tentang Penyelesaian Soal Pemakaian Tanah Perkebunan Oleh Rakyat. Undang-Undang tersebut dimaksudkan untuk mencegah meluasnya pemakaian tanah-tanah perkebunan oleh rakyat tanpa izin pengusahaanya dan untuk menyelesaikan soal tanah yang sudah ada. Awalnya sesuai dengan ordonante 1937-560 tentang solusi terhadap pendudukan tanah perkebunan oleh rakyat, hanyalah gugatan perdata dari pemegang erfacht untuk mengajukan tuntutan perdata. Namun tuntutan perdata saja ternyata tidak mampu mengatasi persoalan okupasi oleh rakyat. Oleh karena itu maka pemerintah Hindia Belanda menetapkan ordonantie 1948-110 yaitu "Ordonantie Onrechtmatige Occupatie van gronden". Ordonansi tersebut melarang pemakaian tanah tanpa izin yang berhak dengan memberi ancaman hukuman pidana³¹. Kemudian dikeluarkan UU No 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang berhak atau Kuasanya mencabut Undang-Undang Darurat No 8 Tahun 1954. Dalam hal ini masih banyak tanah-tanah yang dikuasai oleh perorangan maupun badan hukm tanpa izin dari penguasa atau pemiliknya terdahulu.

6.1 Pelaksanaan Undang-Undang No 51 PRP Tahun 1960.

Undang-Undang No 51 PRP Tahun 1960 menyatakan bahwa pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atas kuasanya yang sah adalah

³¹ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal 112-113.

perbuatan yang dilarang dan diancam pidana, tetapi tidaklah selalu dilakukan tuntutan pidana. Menurut Pasal 3 dan 5 dapat dilakukan penyelesaian secara lain dengan mengingat kepentingan pihak-pihak bersangkutan dan rencana peruntukannya serta penggunaan tanah yang bersangkutan. Misalnya rakyat yang menduduki dapat dipindahkan ketempat lain dengan mengingat pihak-pihak yang bersangkutan dan rencana peruntukan serta penggunaan tanah yang bersangkutan. Perintah pengosongan tanah bersangkutan, jika mengenai tanah perkebunan dan hutan diberikan oleh Menteri Agraria atau instansi yang ditunjuknya dan jika mengenai tanah-tanah lain perintah tersebut diberikan oleh apa yang didalam Undang-Undang itu disebut “penguasa daerah” misalnya Bupati atau Walikota. Dengan ketentuan tersebut, untuk pengosongan tanah yang bersangkutan tidak diperlukan perantara atau keputusan pengadilan. Sudah barang tentu jika memang perlu, selain perintah pengosongan dapat pula dilakukan tuntutan pidana. Dengan demikian secara tidak sah tersebut dapat disesuaikan dengan keadaan dan keperluannya, dengan mengingat faktor tempat, waktu keadaan tanah dan kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan. Dalam penjelasan Undang-Undang tersebut dinyatakan bahwa pemecahan masalah pemakaian tanah tidak sah memerlukan tindakan-tindakan dalam cakupan yang luas, dengan bermacam-macam aspek, yang tidak saja terbatas pada bidang agraria dan pidana melainkan juga bidang sosial, perindustrian, transmigrasi, dan lain-lainnya. Karena persoalannya tidak sama di setiap daerah, maka titik kebijaksanaanya

diserahkan pada para pengusaha daerah, hingga dapat lebih diperhatikan segi-segi dan corak yang khusus dengan situasi dan kondisi daerah.

Mengenai pengosongan tanah, pihak yang menduduki tidak dapat menuntut ganti rugi. Apa yang dikenal dengan hak garap tidak ada dalam hukum tanah. Khusus mengenai tanah perkebunan dan kehutanan penyelesaiannya didasarkan pada ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam hal penyelesaiannya harus diperhatikan kepentingan rakyat pemakai tanah yang bersangkutan, kepentingan penduduk lainnya di daerah yang bersangkutan dan luas tanah yang diperlukan oleh perusahaan atau instansi kehutanan untuk menyelenggarakan usaha atau tugasnya. Ditetapkan bahwa terlebih dahulu harus diusahakan supaya tercapai penyelesaian melalui nusyawah dengan pihak-pihak yang bersangkutan. Dengan demikian berdasarkan Undang-Undang tersebut jangan seketika dilakukan tuntutan pidana atau pengosongan. Bahkan terhadap rakyat yang menduduki tanah perkebunan dan kehutanan tersebut yang dimulai sebelum tanggal 12 Juni Tahun 1954 (yaitu tanggal mulai berlakunya Undang-Undang Darurat No 8 Tahun 1954) tidak dapat dilakukan tuntutan pidana.³²

³² *Ibid*, hal 113-117

7. Penyelesaian Sengketa Bidang Pertanahan.

Pada umumnya motif dan latar belakang penyebab munculnya kasus-kasus Pertanahan tersebut sangat bervariasi, yang antara lain sebagai berikut:³³

1. Kurang tertibnya administrasi pertanahan dimasa lampau;
2. Kondisi masyarakat yang semakin menyadari dan mengerti akan kepentingan dan haknya;
3. Masih adanya oknum-oknum Pemerintah yang belum dapat menangkap aspirasi masyarakat ;
4. Adanya pihak-pihak yang menggunakan kesempatan untuk mencari keuntungan materiil yang tidak wajar atau menggunakan untuk kepentingan politik.

Masalah-masalah yang muncul dalam sengketa pertanahan biasanya berupa:

1. Masalah-masalah yang berkaitan dengan hak atas tanah milik rakyat.
2. Masalah okupasi ilegal
3. Masalah pelaksanaan Landreform;
4. Masalah Pelaksanaan Pembebasan Tanah.
5. Masalah pensertipikatan tanah

Mengenai masalah okupasi ilegal pada umumnya terjadi melalui pendudukan, penggarapan dan penghunian tanah kehutanan, perkebunan, PJKA sekarang berubah PT KAI dan tanah negara lainnya yang dilakukan

³³ Ali Ahmad Chomzah, *Seri Hukum Pertanahan Iii Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Dan Seri Hukum Pertanahan Iv Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2003), hal 21-26

oleh rakyat golongan ekonomi lemah untuk memperoleh tanah garapan di pedesaan. Pengaturan mengenai tata cara penyelesaian masalah okupasi ilegal tersebut dilakukan melalui pengosongan tanah. Ketentuan hukumnya dapat digunakan UU No 51 PRP Tahun 1960 dan pengosongan tanah baru dapat dilakukan dengan mendapat persetujuan Menteri dalam Negeri No 6 Tahun 1986 tentang Pengosongan Tanah.

Apabila terjadi sengketa pertanahan maka penyelesaiannya dapat melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional dapat juga melalui Pengadilan.

7.1 Penyelesaian melalui instansi BPN.

Ada beberapa cara penyelesaian tanah melalui instansi Badan Pertanahan Nasional, antara lain :³⁴

1. Pengaduan / keberatan dari masyarakat

Suatu sengketa hak atas tanah itu timbul karena adanya pengaduan / keberatan dari orang / badan hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan dilingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan tersebut dirasa merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu. Pengaduan tersebut sebagai cara agar mereka mendapat penyelesaian secara administrasi yang disebut koreksi serta merta dari Pejabat yang berwenang untuk itu.

³⁴ *Ibid*, hal 29

2. Penelitian dan Pengumpulan Data

Setelah menerima berkas pengaduan dari masyarakat, pejabat yang berwenang menyelesaikan masalah tersebut, akan mengadakan penelitian terhadap berkas yang diadukan. Hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan apakah pengaduan tersebut dapat diproses atau tidak.

3. Pencegahan Mutasi (Penetapan Status Quo)

Orang atau badan hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan supaya mendapat perlindungan hukum, dan bila memang dipandang perlu, maka kepala kantor pertanahan mengadakan penelitian. Apabila hasil dari penelitian tersebut dinyatakan memang harus distatus quokan maka dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa melalui ijin dari Pengadilan.

4. Pelayanan secara musyawarah.

Sengketa hak atas tanah yang disampaikan ke Badan Pertanahan Nasional untuk dimintakan penyelesaian apabila bisa dipertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka dapat diselesaikan melalui musyawarah. Apabila melalui musyawarah dapat diselesaikan dengan baik, maka harus disertai dengan bukti tertulis sejak permulaan yaitu dari surat pemberitahuan untuk para pihak, berita acara rapat dan selanjutnya sebagai bukti adanya perdamaian bila perlu dilakukan dihadapan Notaris sehingga berkekuatan pembuktian yang sempurna.

5. Pencabutan/Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara Dibidang Pertanahan Oleh Kepala BPN Berdasarkan Adanya Cacat Hukum/Administrasi Didalam Penerbitannya.

Dasar hukum kewenangan tersebut adalah :

1. UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
3. Keppres No 26 Tahun 1988 jo Keppres No 10 tahun 2006 tentang Pembentukan Badan Pertanahan Nasional
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN No.3 Tahun 1999.

Dalam praktek selama ini banyak sekali orang / badan hukum yang merasa kepentingannya dirugikan mengajukan keberatan tersebut langsung kepada Kepala BPN demikian pula dalam hal permohonan pembatalan sertifikat hak tanah yang didasarkan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

7.2 Penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui pengadilan.

Apabila penyelesaian melalui musyawarah tidak tercapai dan penyelesaian secara sepihak dari kepala Badan Pertanahan Nasional untuk peninjauan kembali atas Putusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkannya tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui Pengadilan.

Sambil menunggu Putusan Pengadilan sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang terkait untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan (status quo) agar menghindari terjadinya masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara, ataupun pihak ketiga. kemudian apabila sudah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat melalui Kakanwil BPN Propinsi yang bersangkutan mengusulkan permohonan pembatalan, pencabutan suatu keputusan Tata Usaha Negara bidang pertanahan yang telah diputuskan.

Kewenangan administratif untuk Pemberian Hak Atas Tanah atau Sertipikat Hak Atas Tanah adalah menjadi kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional termasuk langkah-langkah kebijaksanaan yang akan diambil berkenaan dengan adanya suatu keputusan Hakim yang tidak dapat dilaksanakan (non eksekutable) serta menilainya untuk pengambilan keputusan lebih lanjut

BAB III

METODE PENELITIAN

Dalam suatu penulisan ilmiah atau tesis agar mempunyai nilai ilmiah, maka perlu diperhatikan syarat-syarat metode ilmiah. Secara epistemologis, ilmiah atau tidak suatu tesis adalah dipengaruhi oleh pemilihan dan penggunaan metode penulisan, bahan atau kajian serta metode penelitian. Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.³⁵ Cara ilmiah berarti kegiatan penelitian itu didasarkan pada ciri-ciri keilmuan yaitu rasional, empiris dan sistematis. Rasional berarti kegiatan penelitian itu dilakukan dengan cara-cara yang masuk akal, sehingga terjangkau oleh penalaran manusia. Empiris berarti cara-cara yang dilakukan itu dapat diamati dengan indera manusia. Sedangkan sistematis artinya proses penelitian itu menggunakan langkah-langkah tertentu yang bersifat logis.

Dengan cara ilmiah itu diharapkan data yang akan diperoleh adalah data yang *obyektif*, *valid* dan *reliable*. *Obyektif* berarti semua orang akan memberikan penafsiran yang sama, *valid* berarti adanya ketepatan antara data yang dikumpulkan oleh peneliti dengan data yang terjadi pada obyek yang sesungguhnya, dan *reliable* berarti adanya ketetapan / keajekan data yang didapat dari waktu ke waktu.³⁶

Dengan demikian penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan

³⁵ Soegiyono, *Metode Penelitian Administrasi*, (Bandung : Alfabeta, 2004), hal 1

³⁶ *Ibid*, halaman 1

untuk mempelajari suatu gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisa dan memeriksa secara mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.³⁷

Oleh karena itu dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut:

1. Metode pendekatan

Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat didalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam penulisan tesis ini menggunakan suatu metode pendekatan secara *yuridis empiris* yaitu suatu pendekatan yang mengacu pada peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya yang bersifat sekunder, untuk melihat bagaimana penerapan/pelaksananya melalui suatu penelitian lapangan yang dilakukan dengan sosiologis dan wawancara, sehingga diperoleh kejelasan tentang hal yang diteliti.

Pada penelitian hukum *yuridis empiris*, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, sebagaimana di atas untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan atau terhadap masyarakat atau para pihak yang terlibat dalam konflik. Dikatakan sebagai data primer karena yang hendak diteliti adalah sebuah perilaku hukum dalam praktek penanganan aset PT Kereta Api Indonesia (Persero).

³⁷ Suryono Soekamto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Nprmatif suatu tinjauan Singkat*, (Jakarta : Rajawali Press, 1985), hal 1.

Dalam hal penanganan masalah tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) tidak semata-mata dari segi bekerjanya hukum secara otonom, akan tetapi memandang bekerjanya hukum itu sebagai bagian dari bekerjanya segi-segi kehidupan masyarakat lainnya, seperti ekonomi, sosial, politik, budaya dan lain sebagainya, dimana rasa keadilan ada pada kenyataan di masyarakat.

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian yang bersifat *deskriptif analitis, deskriptif* yaitu penelitian yang bertujuan menuliskan tentang sesuatu hal di daerah tertentu pada saat tertentu, sedangkan *analitis* adalah yaitu mengelompokkan, menggabungkan secara sistematis untuk mendapatkan data atau informasi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhinya, pelaksanaan berbagai aturan dengan penanganan kasus serta bagaimana cara penyelesaiannya.

3. Populasi dan metode penentuan sampel

Populasi

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.³⁸

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dengan penanganan tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang dikuasai oleh masyarakat Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri. Oleh karena itu

³⁸ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1988), hal 44

dengan menggunakan populasi tersebut akan memperoleh data yang akurat dan tepat dalam penulisan tesis.

Metode penentuan sampel

Penarikan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian dari suatu populasi yang berguna untuk menentukan bagian-bagian dari obyek yang akan diteliti. Untuk itu dalam memilih sampel yang representatif diperlukan teknik sampling.

Dalam penelitian ini, teknik penarikan sampel yang dipergunakan adalah *non random sampling* dengan *teknik purposive sampling*. Penarikan sampel secara *non random* adalah cara penarikan atau pengambilan sampel secara tidak acak yang dasar utamanya adalah logika cara ini dilakukan apabila data tentang populasi sedikit sekali atau bahkan tidak ada³⁹. Sedangkan *teknik purposive sampling* adalah cara penarikan sampel bertujuan dilakukan dengan cara mengambil subyek didasarkan pada tujuan tertentu.⁴⁰. Hal ini dilakukan karena alasan-alasan yang tertentu yaitu disebabkan keterbatasan waktu, tenaga, dan biaya sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan letaknya yang jauh.

Obyek dalam kasus ini adalah tanah aset PT Kereta Api (Persero) yang berada di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri yang dikuasai oleh masyarakat akan tetapi saat PT Kereta Api (Persero) melakukan pendaftaran dan ditindaklanjuti dengan penginventarisasi dengan pengukuran batas-batas oleh Petugas dari Badan Pertanahan Nasional

³⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 2006), hal 28-29

⁴⁰ *Ibid*, hal 51

maka pendudukan keberatan akan hal tersebut, disinilah awal permasalahan sengketa tanah aset PT KAI itu muncul.

Sampel yang terpilih dalam penelitian ini adalah warga masyarakat di Kecamatan Baturetno yang menguasai tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang dijadikan responden.

Jumlah responden yang terpilih secara *non random* dalam penelitian ini adalah 15 orang yang menguasai tanah aset PT Kereta Api (Persero) yang tersebar di 5 (lima) Desa yaitu : Desa Baturetno, Desa Talunombo, Desa Sendang Rejo, Desa Boto dan Desa Kedungombo.

Untuk kelengkapan data yang diperoleh dari responden sebagai bahan analisis data, diwawancarai juga para pihak yang terpilih sebagai nara sumber yaitu:

- 1) Kepala seksi bagian sengketa hak atas tanah beserta wakilnya di Kantor Pertanahan Wonogiri.
- 2) Staf Pemerintah daerah bagian kerjasama Kabupaten Wonogiri.
- 3) Staf PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasional VI Yogyakarta.

4. Metode pengumpulan data.

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai dengan yang diharapkan.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat.

Data primer diperoleh dengan:

- (a) Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung dengan pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan penguasaan tanah aset PT Kereta Api (Persero) yang dikuasai oleh masyarakat di kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri. Sistem wawancara yang digunakan adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.⁴¹
- b) Daftar pertanyaan yaitu daftar yang diajukan kepada orang-orang yang terkait dengan penguasaan tanah aset PT KAI di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri, untuk memperoleh jawaban secara tertulis yaitu responden.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang mendukung keterangan atau penunjang kelengkapan data primer. Data sekunder yang diperoleh dengan cara studi

⁴¹ Sortrisno Hadi, *metode research jilid II*, (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi Universitas Gajah Mada, 1985), Hal 26.

kepuustakaan melalui studi dokumen yang dipergunakan adalah bahan hukum:

a. Bahan –bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum utama berupa peraturan Perundang-Undangan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat dan dapat dijadikan dasar hukum.

Bahan hukum primer yang dihimpun dalam penelitian ini adalah:

1. Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Undang – Undang No 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya.
3. Undang-Undang No 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas
4. Undang –Undang No 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara
5. Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.
6. Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero)
7. Peraturan Menteri Negara / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah.

8. Peraturan Menteri Negara / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.
 9. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
- b. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi:
1. Buku – buku tentang hukum agraria, perusahaan, Penyelesaian sengketa bidang pertanahan dan lain sebagainya
 2. Hasil penelitian tentang pendataan dan pengukuran tanah aset PT Kereta Api (Persero) di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri, Nota Kesepahaman (MoU) antara Pemerintah Kabupaten Wonogiri dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero), Keputusan Bupati Wonogiri tentang Pembentukan Tim Fasilitasi Penyelesaian Permasalahan Aset PT.Kereta Api (Persero) di Kabupaten Wonogiri, Draf Kerjasama Operasional antara Pemerintah Kabupaten Wonogiri dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) tentang Pengamanan, Penertiban, Pemanfaatan Dan Pengelolaan Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Kecamatan Batureto Kabupaten Wonogiri.

3. Data-data lain tentang ringkasan penjelasan singkat kepemilikan tanah PT Kereta Api (Persero) sub divisi properti dan periklanan seksi properti VI Jogjakarta.

5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh baik studi lapangan ataupun dokumen pada dasarnya merupakan data tatanan yang dianalisis secara *analisis kualitatif* yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya di analisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah. Dalam suatu penelitian untuk menarik kesimpulan dapat menggunakan metode yang deduktif dan induktif.

Penarikan kesimpulan secara *deduktif* yakni menarik kesimpulan dari hal yang bersifat umum menjadi hal yang bersifat khusus.⁴² Sedangkan secara *induktif* adalah menarik kesimpulan dengan cara berfikir yang berangkat dari pengetahuan yang khusus kemudian menilai suatu kejadian yang umum.⁴³

Penelitian ini menggunakan metode penarikan kesimpulan yang induktif *yaitu* menilai suatu kejadian yang bersifat khusus menuju kesifat yang umum yaitu permasalahan yang terjadi mengenai PT Kereta Api (Persero) di wilayah Wonogiri.

⁴² Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, cetakan 3, 1998), Hal 10.

⁴³ Soetrisno Hadi, *Metode Research*, (Yogyakarta: Fakultas Psikologi Universitas Gajah Mada,1987), Hal 36.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Gambaran Umum Daerah Penelitian

Penelitian ini dilakukan di lima desa yang terdapat di Kecamatan Baturetno yaitu Desa Baturetno, Desa Talunombo, Desa Sendangrejo, Desa Boto, dan Desa Kedungombo. Pilihan ini ditentukan atas dasar bahwa ke lima desa tersebut merupakan lokasi aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang berupa tanah yang telah digunakan dan dimanfaatkan oleh masyarakat.

1.1 Gambaran Umum Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri

1.1.1 Kadaan Geografi.

Baturetno merupakan salah satu dari dua puluh lima Kecamatan yang ada di Kabupaten Wonogiri. Kecamatan Baturetno terletak di sebelah selatan wilayah kota Wonogiri dengan jarak 42 Km dari pusat pemerintahan kota.

Kecamatan Baturetno memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Kecamatan Nguntoronadi
- b. Sebelah Timur : Kecamatan Batuwarno
- c. Sebelah Selatan : Kecamatan Giriwoyo
- d. Sebelah Barat : Genangan Waduk Serbaguna Wonogiri

Letak Kecamatan Baturetno berada pada ketinggian 136-154 m diatas permukaan laut dengan curah hujan rata-rata berkisar

antara 125-200 mm/bulan dengan hari hujan antara 3-11 hari/bulan Kecamatan Baturetno merupakan daerah dengan fisiografis berupa perbukitan bergelombang

Luas wilayah Kecamatan Baturetno adalah 8.910,39 Ha. Hubungan pusat pemerintahan Kecamatan dan Wonogiri kota berjalan lancar karena adanya transportasi berupa jalan darat beraspal yang dapat dilalui kendaraan bermotor.

1.1.2 Wilayah Administrasi.

Kecamatan Baturetno terbagi dalam 13 desa, 122 Dusun, 134 RW, 334 RT. Kecamatan Baturetno mempunyai 8910,3 Ha tanah yang merupakan tanah yang dipergunakan untuk kegiatan perindustrian, perdagangan, persawahan, jalan, pemukiman, perkuburan dan lain-lain.

1.1.3 Keadaan Demografi.

Berdasarkan data akhir Januari 2008, jumlah penduduk di Kecamatan Baturetno adalah 50.976 jiwa yang terdiri dari 25.284 jiwa laki-laki dan 25.692 jiwa perempuan.

Komposisi penduduk menurut mata pencaharian dapat dibedakan gambaran tentang berbagai usaha ekonomi penduduk dan untuk mengetahui jenis mata pencaharian yang dominan dikerjakan oleh penduduk. Mengenai distribusi penduduk menurut mata pencaharian dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 1
Jumlah penduduk menurut mata pencaharian
di Kecamatan Baturetno tahun 2006

No	Mata Pencaharian	Jumlah
1	Petani	8859
2	Buruh Tani	7173
3	Pengusaha kecil	2125
4	Buruh Industri	2585
5	Buruh Bangunan	2834
6	Pedagang	4074
7	Angkutan	1496
8	PNS/TNI/POLRI	1298
9	Lain-lain	5816
Jumlah		36260

Sumber : Kantor Camat Baturetno, Tahun 2006

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa mata pencaharian yang paling dominan penduduk di Kecamatan Baturetno adalah petani dan buruh tani, kemudian mata pencaharian lain yaitu pedagang, pengusaha, PNS/TNI/POLRI, buruh bangunan, buruh industri, dan sektor jasa.

1.1.4 Penggunaan Tanah

Secara garis besar penggunaan lahan di Kecamatan Baturetno dibedakan antara penggunaan tanah/lahan untuk areal pertanian seperti persawahan, perkebunan, perladangan dan penggunaan tanah/lahan untuk non pertanian seperti industri, perdagangan, perkantoran dan lain-lain.

Selanjutnya penulis akan memberi gambaran umum Desa Baturetno, Desa Talunombo, Desa Sendangrejo, Desa Boto dan Desa Kedungombo sebagai wilayah Desa yang terdapat lahan aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang dimanfaatkan masyarakat di Kecamatan Baturetno.

a. Desa Baturetno.

Desa Baturetno merupakan wilayah Kecamatan Baturetno dengan luas wilayah 242.0355 Ha. Desa Baturetno mempunyai jarak tempuh 2.50 km dari pusat pemerintahan kota Kecamatan.

Letak Desa Baturetno berada pada ketinggian 149 m dari permukaan laut dengan tingkat curah hujan 146 mm/bln.

Secara administratif Desa Baturetno terdiri dari 9 dusun yang antara lain : Dusun Patuk lor, Patuk kidul, Batu kidul, Batu lor, Batu Tengah, Duwet Lor, Duwet Kidul, Sendang, Balerejo.

Berdasarkan data Januari 2008, jumlah penduduk Desa Baturetno adalah 9191 jiwa yang terdiri dari 4558 jiwa penduduk laki-laki dan 4633 jiwa penduduk perempuan dengan mata pencaharian sebagian besar dibidang pertanian

b. Desa Talunombo.

Desa Talunombo merupakan bagian dari Kecamatan Baturetno dengan luas wilayah 640.8660 Ha. Desa Talunombo mempunyai jarak tempuh 0.20 Km dari pusat pemerintahan kota

Kecamatan Baturetno. Desa Talunombo memiliki curah hujan 146 mm/bulan .

Secara administratif Desa Talunombo terdiri dari 12 dusun yang terdiri dari Dusun Dungringin, Patisari, Sewusari, Sendangsari, Sumberagung, Pandansari, Talun, Duren lor, Duren kidul, Pringjowo, Tanjungsari, Bregan.

Berdasarkan data Januari 2008 jumlah penduduk Desa Talunombo adalah 3595 jiwa penduduk yang terdiri dari 1785 jiwa penduduk laki-laki dan 1810 jiwa penduduk perempuan dengan mata pencaharian sebagian besar sebagai petani dan buruh tani.

c. Desa Sendangrejo.

Desa Sendangrejo merupakan bagian wilayah Kecamatan Baturetno dengan luas wilayah 612.5940 Ha, Desa Sendangrejo mempunyai jarak tempuh 1.50 Km dari pusat pemerintahan kota.

Secara administrasi Desa Sendangrejo terdiri dari 10 dusun yang terdiri dari : Dusun semanding, Kutukan Wetan, Kutukan Kulon, Dung Lumbu, Tunggur, Tekil Kidul, Tekil Wetan, Wonokerso, Duren, Purworejo.

Berdasarkan data akhir Januari 2008, jumlah penduduk Desa Sendangrejo adalah 3352 jiwa yang terdiri dari 1631 jiwa penduduk laki-laki dan 1721 jiwa penduduk perempuan dengan mata pencaharian sebagian besar petani dan buruh tani.

d. Desa Boto

Desa Boto merupakan bagian wilayah Kecamatan Baturetno dengan luas wilayah 1288.0005 Ha. Desa Boto mempunyai jarak tempuh 4.50 Km dari pusat pemerintahan kota.

Secara administratif Desa Boto terdiri dari 10 Dusun yakni : Dusun Pencil, Pandansurat, Karanganom, Ngawu, Boto, Pucanganom, Nglampeng, Tugurejo, Belikrejo, Gamping.

Berdasarkan data akhir Januari 2008, jumlah penduduk desa adalah 2628 jiwa yang terdiri dari 1213 jiwa penduduk laki-laki dan 1415 jiwa penduduk perempuan dengan mata pencaharian sebagian besar sebagai petani dan buruh tani.

e. Desa Kedungombo

Desa Kedungombo merupakan bagian dari wilayah Kecamatan Baturetno dengan luas wilayah 1070.6320 Ha. Desa Baturetno mempunyai jarak tempuh 5.50 Km dari pusat pemerintahan kota.

Secara administrasi Desa Kedungombo terdiri dari 8 dusun yakni : Dusun Gembol, Kedungombo, Kedunggaleng, Setren, Nayu, Beji, Koripa, Klegen.

Berdasarkan data Januari akhir 2008, jumlah penduduk Desa Kedungombo adalah 2530 jiwa yang terdiri dari 1221 jiwa penduduk laki-laki dan 1309 jiwa penduduk perempuan dengan mata pencaharian sebagian besar sebagai petani dan buruh tani.

2. Perusahaan Kereta Api

2.1 Riwayat Perusahaan Kereta Api Indonesia (Persero)

1. Jaman Hindia Belanda

Pada zaman Hindia Belanda, di Indonesia terdapat dua macam perusahaan kereta api yang beroperasi yaitu:

1. Perusahaan kereta Api Negara (*Staats spoorwegwn* disingkat SS)
2. Perusahaan kereta Api swasta yang tergabung dalam wadah yang diberi nama *verenigde Spoorwebedrijf* disingkat VS.

SS mulai beroperasi tahun 1878 dari Surabaya ke Lamongan dan selanjutnya meluas meliputi wilayah Jawa Timur, Jawa Tengah, Daerah Istimewa Yogyakarta, Jakarta, Jawa Barat, Aceh, Sumatera Barat, Sumatera Selatan, dan Lampung.

Kantor pusat SS berada Di Bandung (sekarang menjadi pusat PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Jalan Perintis Kemerdekaan No 1 Bandung).

Perusahaan Kereta Api Swasta beroperasi mulai tahun 1867 dari Semarang ke Temanggung oleh NIS. Selanjutnya wilayah operasi NIS meluas ke wilayah Jawa Tengah, Daerah Istimewa Jogjakarta dan Jawa Tengah. Kantor pusat NIS di Indonesia berada di Semarang yaitu gedung lawangsewu.

Dengan adanya keberhasilan NIS, selanjutnya bermunculan perusahaan-perusahaan kereta api swasta lainnya yang beroperasi di

Jawa Tengah, Jawa Timur, Daerah Istimewa Jogjakarta, Jawa Barat, Madura dan Sumatera Utara.

2. Masa Pendudukan Jepang

Pada masa pendudukan Jepang, perusahaan kereta api SS dan VS pengelolaanya disatukan dan kereta api di Jawa diberi nama Rikuyu Sokoku didalam 3 daerah eksploitasi :

- Seibu Kyoku di Jawa Barat
- Chubu kyoku di Jawa Tengah
- Tobu kyoku di Jawa Timur.

Sedangkan kereta api di Sumatera dibagi dalam 3 daerah eksploitasi yaitu:

- Nambu Sumatora Tetsudo di Sumatera Selatan (termasuk Lampung);
- Seibu Sumatora Tetsudo di Sumatera Barat;
- Kita Sumatora Tetsudo di Sumatera Utara dan Aceh.

3. Masa Setelah Kemerdekaan.

Setelah proklamasi kemerdekaan Pemerintah Indonesia segera mengambilalih kekuasaan kereta api dari Jepang. Pengambilalihan tersebut sebagai berikut :

Tabel 2

Pengambilalihan wilayah kekuasaan kereta api dari Jepang

No	Wilayah	Pelaksanaan Pengambilalihan	Keterangan
1.	Jawa Tengah dan DIY.	20 Agustus 1945	
2.	Jakarta dan Jawa Barat	4 September 1945	
3.	Balai besar kereta api.	28 September 1945	Dikukuhkan dan diperingati sebagai hari kereta api Indonesia
4.		30 September 1945	
5.	Jawa Timur Aceh	30 September 1945	
6.	Sumatera Selatan dan Lampung	1 Oktober 1945	
7.	Sumatera Barat	1 Oktober 1945	
8.	Sumatera Utara	3 Oktober 1945	

Sumber : Data Sekunder, PT KAI (Persero) Sub Divisi Property dan Periklanan DOP VI Yogyakarta, 2007.

Selanjutnya berdasarkan Maklumat Kementerian Perhubungan Republik Indonesia Nomor 1/KA tanggal 23 Oktober 1946 perusahaan kereta api SS dan VS dikelola oleh Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI).

Pada masa perjuangan fisik dengan datangnya kembali Belanda bersama sekutu, penguasaan kereta api terbagi menjadi dua. Di daerah

yang dikuasai Republik, kereta api dioperasikan DKARI. Sedangkan untuk daerah yang dikuasai Belanda, kereta api dioperasikan oleh SS dan VS.

Setelah terjadi pengakuan kedaulatan, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Perhubungan, Tenaga Dan Pekerjaan Umum Republik Indonesia Tanggal 6 Januari 1950 Nomor 2 tahun 1950 terhitung 1 Januari 1950 DKARI, SS dan VS digabung menjadi satu jawatan dengan nama Djawatan Kereta Api (DKA).

Semua kekayaan, hak-hak dan kewajiban DKARI, SS dan VS mulai 1 Januari 1950 dioper oleh DKA.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1963, Djawatan Kereta Api Indonesia (DKA) diubah menjadi Perusahaan Negara Kereta Api Indonesia (PNKA).

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 1971, Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA) diubah menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA). Berdasarkan Peraturan Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990, Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) diubah menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA), berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998 Perusahaan Umum Kereta Api (PRUMKA) diubah menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero).

2.2. Sejarah Pembangunan Jalan Kereta Api

1. Perusahaan Kereta Api Negara (SS)

Staats Spoorwagen (SS) adalah perusahaan kereta api Negara berkantor pusat di Bandung (sekarang menjadi kantor pusat PT.Kereta Api Indonesia (Persero) di jalan Perintis Kemerdekaan No 1 Bandung). Sebelum melaksanakan pembangunan jalan kereta api, terlebih dahulu dilakukan penyerahan tanah negara (*bestemming*) kepada SS berdasarkan ordonasi yang dimuat dalam *staatsblad Nedrlandsch Indie*. Setiap lintas jalan kereta api yang dibestemmingkan kepada SS dimuat dalam *staadblad* masing-masing.

Mulai tahun 1875 berdasarkan *staatsblad* 1875 Nomor 141 Pemerintah menyerahkan tanah Negara kepada SS untuk membangun jalan kereta api lintas Surabaya- Malang. Selanjutnya SS meneruskan pembangunan jalan kereta api baik di Jawa maupun Sumatera berdasarkan penyerahan tanah oleh Pemerintah dengan *Staatblad-Staatsblad*.

2. Perusahaan Kereta Api Swasta Belanda (VS)

Vereniging Van Nederlands Indische Spoor en Tramweg Maatschappij atau disebut *Verenigde Spoorwegbedrijf* (VS) merupakan wadah dari 12 perusahaan kereta api swasta Belanda yang beroperasi di Indonesia. Sebelum melakukan pembangunan jalan kereta api, tanah aset VS diberikan oleh Pemerintah dengan hak eigendom, *hak opstal* untuk emplasemen dan bangunan lainnya dan untuk prasarana pokok

dengan hak konsesi atas nama masing-masing badan hukum perusahaan kereta api swasta yang bersangkutan.

N.V.Nederlands Indische Spooeweg Maatschaappij (NIS) merupakan salah satu *perusahaan* kereta api swasta Belanda yang bergabung dalam VS.

Berdasarkan *Gouvermant Besluit* Nomor 1 Tahun 1862 Tanggal 28 Agustus 1862, Pemerintah menyerahkan tanah dan memberi konsesi kepada NIS untuk membangun jalan kereta api di Jawa tengah dan Jawa timur, dengan wilayah kerja sebagai berikut :

Tabel 3
Wilayah kerja NIS
untuk pembangunan jalan kereta api di Jawa Tengah dan Jawa Timur

No	Daerah	Lintas	Keterangan/tgl peresmian
1	Jawa tengah	Semarang-Temanggung	10-8-1867
2		Tanggung-tempuran (Kedungjati)	19-7-1868
3		Semarang – Pelabuhan Semarang	20-7-1868
4		Kedungjati-Solobalapan	18-2-1870
5		Solobalapan-Ceper	27-3-2872
6		Ceper-Klaten	9-7-1871
7		Klaten-Jogja Lempuyangan	1-1-1873
8		Kedungjati-Ambarawa	21-5-1873
9		Yogja Lempuyangan- Yogja Tugu	7-7-1887
10		Yogja-Cilacap	20-7-1887
11		Yogja-Brosot	21-5-1895

12		Yogja-Srandakan	
13		Yogja-Magelang-Secang-	15-5-1903
14		Secang-Ambarawa	1-2-1905
15		Solo-Boyolali	1-5-1908
16		Gundih-Gambringan-	15-10-1900
17		Kradenan	
18		Solo-Wonogiri-Baturetno	1-10-1923
19		Semarang-Gubug-	3-1-1924
20		Gambringan	
21		Kradenan-Cepu	1-3-1902
22	Jawa Timur	Surabaya-Lamongan	1-4-1900
23		Lamongan-Babat	15-8-1900
24		Babat-Bojonegoro	1-3-1902
25		Sumari-Gresik	1-6-1902
26		Bojonegoro-jatirogo	1-5-1919
27		Babat-Tuban	1-8-1920

Sumber : Data Sekunder, Sub Divisi Property Dan Periklanan DOP VI Yogyakarta, 2007.

Wonogiri merupakan jalan kereta api di Jawa Tengah yang dibangun oleh NIS yang mana NIS merupakan salah satu perusahaan kereta api swasta belanda yang tergabung dalam VS sebagaimana telah penulis jelaskan diatas. Pembangunan jalur kereta api di Jawa Tengah *khusus* untuk lintas Solo-Wonogiri-Baturetno Peresmian dilakukan pada tanggal 1 Oktober Tahun 1923 (seribu sembilan ratus dua puluh tiga) dapat dilihat dalam tabel diatas. Jalur kereta di Kecamatan Baturetno termasuk daerah operasional VI Yogyakarta yang berada dikilometer 51+590.⁴⁴

⁴⁴ Peta kerja dan wilayah seksi property VI Yogyakarta

2.3. PT Kereta Api Indonesia (Persero)

1. Maksud dan tujuan

Maksud dan tujuan perseroan adalah untuk turut serta melaksanakan dan menunjang kebijaksanaan dan program Pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan nasional khususnya di bidang transportasi, dengan menyediakan barang dan atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat dipasar dalam negeri ataupun internasional dibidang perkeretaapian yang meliputi usaha pengangkutan orang dan barang dengan kereta api, kegiatan perawatan prasarana perkeretaapian, perusahaan usaha penunjang prasarana dan sarana kereta api dan kemanfaatan umum dengan menerapkan prinsip-prinsip perseroan terbatas.

2. Modal Perseroan

Modal dasar perseroan ditetapkan sebesar Rp 3.500.000.000.000,(tiga triliun lima ratus miliar rupiah) terbagi atas 3.500.000.(tiga juta lima ratus ribu) saham, masing-masing saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah). Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan /diambil bagian dan telah disetor penuh oleh Negara Republik Indonesia sebanyak 2.200.000,- (dua juta dua ratus ribu) saham atau seluruhnya seharga Rp 2.200.000.000.000, -(dua triliun dua ratus miliar rupiah).

3. Kegiatan Usaha

Perseroan melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- 1) Usaha pengangkutan orang dan atau barang dengan kereta api
- 2) Usaha angkutan pra dan purna angkutan kereta api, intermoda dan bongkar muat
- 3) Usaha penyediaan prasarana dan sarana kereta api dan komponennya
- 4) Pengoperasian prasarana kereta api
- 5) Usaha penyewaan sarana dan atau prasarana serta fasilitas perkeretaapian
- 6) Usaha perawatan sarana kereta api
- 7) Jasa konsultasi perawatan perkeretaapian
- 8) Jasa pengadaan barang dan jasa lainnya yang berkaitan dengan perawatan perkeretaapian
- 9) Usaha pemanfaatan tanah, bangunan, fasilitas, dan jasa keahlian dibidang perkeretaapian
- 10) Usaha keagenan dibidang transportasi
- 11) Usaha pendidikan dan pelatihan dibidang perkeretaapian
- 12) Usaha perhotelan, perkantoran, pertokoan dan restoran

2.4 Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero)

1. Tanah aset *Staats Spoorwagen* (SS)

- a. Penyerahan Penguasaan.

Sebelum SS melakukan pembangunan jalan kereta api,

terlebih dahulu dilakukan penyerahan penguasaan tanah Negara oleh Pemerintah kepada SS. Penyerahan penguasaan tanah (*bestemming*) kepada SS dilakukan berdasarkan ordonasi yang dimuat dalam *staatslands Indie*. Pada setiap jalan kereta api, penyerahan penguasaan tanah kepada SS dimuat dalam *staatsblad* masing-masing. Berdasarkan *staatsblad-staatsblad* tersebut, maka tanah itu berada dibawah penguasaan (*in beheer*) SS.

b. Surat Tanda Bukti Hak Aset SS

Berdasarkan asas domein yang termuat dalam *Agrarische wet* (*staatsblad* 1870 No 55) dan *Agrarische Besluit* (*staadbalad* 1870 No 118), kepada instansi Pemerintah tidak diberikan tanda bukti hak atas tanah.

Bukti bagi instansi Pemerintah untuk mendapatkan bahwa sebidang tanah merupakan aset dari Instansi Pemerintah yang bersangkutan adalah penyerahan penguasaan tanah (*bestemming*) berdasarkan ordonansi yang dimuat dalam *Staatsblad Nederlands Indie*.

Menurut *staatsblad* 1911 No 110 dan *staatsblad* 1940 No 430, tanah yang sudah dibestemmingkan otomatis menjadi aset instansi Pemerintah yang bersangkutan. Berdasarkan asas hukum di atas, maka kepada SS tidak pernah diberikan tanda bukti hak atas tanah. Selanjutnya tanah-tanah yang sudah dibestemmingkan kepada SS ditindak lanjuti dengan pembuatan *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. *Grondkaart* merupakan hasil akhir yang tidak perlu ditindaklanjuti dengan surat keputusan pemberian hak oleh Pemerintah. *Grondkaart* yang dimiliki SS berfungsi sebagai petunjuk untuk menjelaskan bahwa tanah yang diuraikan dalam *grondkaart* merupakan kekayaan Negara aset SS, sehingga tidak dapat diberikan kepada pihak lain sebelum mendapat ijin dari Menteri Keuangan selaku Bendahara Umum Negara dan Pembina Umum Kekayaan Negara. *Grondkaart* bagi SS fungsinya sama dengan surat tanda bukti hak perorangan atau badan hukum swasta.

c. Aset SS setelah menjadi aset PT Kereta Api Indonesia (Persero)

Setelah Proklamasi Kemerdekaan berdirilah Negara Republik Indonesia, maka semua kekayaan Pemerintahan Hindia Belanda demi hukum (*Van Rechtswege*) otomatis menjadi kekayaan Negara Republik Indonesia.

Sejak terbentuknya Djawatan Kereta Api Indonesia (DKARI) pada tanggal 28 September 1945, maka semua aset SS yang diuraikan dalam *grondkaart* otomatis menjadi aset DKARI. Berdasarkan pengumuman Menteri Perhubungan Tenaga Kerja

Dan Pekerjaan Umum No 2 Tahun 1950 tanggal 6 Januari 1950 dibentuk Djawatan Kereta Api di bawah naungan Departemen Perhubungan Tenaga Kerja Dan Pekerjaan Umum, maka aset SS otomatis menjadi aset DKA, selanjutnya menjadi aset PNKA, PJKA, PERUMKA, dan sekarang PT. Kereta Api Indonesia (Persero)

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 diatur bahwa kecuali jika penguasaan atas tanah Negara dengan Undang-Undang atau Peraturan lain pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah ini sudah diserahkan kepada Kementrian, Jawatan atau daerah Swastantra, maka penguasaan tanah Negara ada pada Menteri Dalam Negeri.

Ketentuan ini bermakna bahwa semua tanah Negara penguasannya ada pada Menteri Dalam Negeri, kecuali tanah negara yang sudah diserahkan kepada Kemetrian, Jawatan dan Daerah Swastantra sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 tanggal 24 Januari 1953.

Ternyata tanah aset SS yang sekarang menjadi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sudah diserahkan penguasaanya kepada SS sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 berdasarkan ordonansi yang dimuat dalam *staadblaad Nederlandsch Indie*.

Dengan demikian, penguasaan tanah aset SS tidak berada ada Menteri Dalam Negeri, melainkan sudah menjadi kekayaan Negara aset PT.Kereta Api Indonesia (Persero) yang harus tunduk pada hukum pembendaharaan Negara (*Komtabel*), sehingga tidak boleh diberikan kepada perseorangan atau badan swasta dengan suatu hak atas tanah tanpa memperoleh izin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan.

Surat Menteri Keuangan Nomor SII/MK.16/1994 tanggal 24 Januari 1995 ditegaskan bahwa tanah-tanah yang terurai dalam *grondkaart* dinyatakan sebagai tanah negara yang dipisahkan sebagai aktiva tetap Perumka.

2. Tanah Aset *Vereniging Van Nederlands Indishe Spoor En Tramweg Maatschappijk (VS)*.

a. Perusahaan Kereta Api

Bahwa selain Perusahaan Kereta Api Negara (SS) terdapat 12 buah perusahaan kereta api swasta belanda yang tergabung dalam wadah yang diberi nama *Vereniging Van Nederlands Indishe Spoor En Tramweg Maatschappijk* disingkat *Verenigde Spoorwegbedrijf (VS)*. Kedua belas perusahaan tersebut antara lain:

1. *N.V.Nederlands Indische Spoorweg Maatschappij (NIS)*
2. *N.V. Semarang Joana Stoomtram Maatschappij (SJS)*
3. *N.S.Semarang Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS)*
4. *N.V.Seradjoedal Stomtram Maatschappij (SDS)*

5. *N.V Oost Java Stoomtram Maatshappij (OJS)*
6. *N.V. Pasoeroean Stoomtram Maatschappij (Ps SM)*
7. *N.V. Kendiri Stoomtram Maatshappij (KSM)*
8. *N.V. Probolinggo Stoomtram Maatschappij (Pb.SM)*
9. *N.V. Modjokerto Stoomtram Maatshappij (MSM)*
10. *N.V. Malang Stoomtram Maatshappij (MS)*
11. *N.V. Madoera Stoomtram Maatshappij (Mad.SM)*
12. *N.V. Deli Spoorweg Maatschappij (DSM)*

b. Jenis hak atas tanah

Perusahaan kereta api VS adalah Badan hukum swasta, maka tanah aset VS diberikan oleh Pemerintah dengan Hak Eigendom, Hak Opstal untuk emplesemen dan bangunan lainnya, sedangkan prasarana pokok dengan Hak Konsesi atas nama masing-masing badan hukum perusahaan kereta api swasta yang bersangkutan.

c. Aset VS setelah menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero)

Sejak tanggal 1 Januari 1950, Secara de Facto semua aset VS telah diambil alih oleh DKA, Namun secara de jure belum menjadi kekayaan Negara aset DKA.

Berdasarkan pengumuman Menteri Perhubungan Tenaga Kerja dan Pekerjaan Umum Nomor 2 Tahun 1950 tanggal 6 Januari 1950, DKARI, SS dan VS digabung menjadi DKA dan asetnya sejak 1 Januari diambil oleh DKA.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 dan Nomor 1959 aset 12 perusahaan kereta api swasta Belanda yang tergabung dalam VS diserahkan penggelolaannya kepada DKA. Dengan demikian sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 dan Nomor 41 Tahun 1959, semua aset VS menjadi aset DKA yang sekarang menjadi aset PT Kereta Api Indonesia (Persero). Dengan demikian sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 dan 41 Tahun 1959, semua aset VS menjadi aset DKA yang sekarang menjadi aset PT.KAI (Persero).

3. 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 dinasionalisasikan 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, maka semua aset perusahaan swasta Belanda menjadi kekayaan Negara yang harus tunduk kepada ketentuan-ketentuan hukum pembendaharaan Negara.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 dan Nomor 41 Tahun 1959 aset 12 perusahaan kereta api swasta Belanda yang tergabung dalam VS diserahkan penggelolaannya kepada DKA. Dengan demikian sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 dan Nomor 41 Tahun 1959, semua aset VS menjadi aset DKA yang sekarang menjadi aset PT Kereta Api Indonesia (Persero). Dengan demikian sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 dan 41 Tahun 1959, semua aset VS menjadi aset DKA yang sekarang menjadi aset PT.KAI (Persero).

3. Pelaksanaan penyelesaian masalah tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Yang dikuasai Masyarakat Di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri.

Dalam rangka pemanfaatan, pengamanan, penertiban dan pengelolaan aset milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang untuk selanjutnya disebut PT KAI. PT KAI berupaya untuk menginventarisasi kembali aset PT KAI yang berupa tanah-tanah PT KAI untuk difungsikan kembali sebagai jalur kereta api dengan cara melaksanakan sertifikasi tanah-tanah aset milik PT KAI (Persero) dengan tujuan sebagai pengamanan aset-aset Negara.

Untuk menindaklanjuti upaya tersebut, PT KAI mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Badan Pertanahan Nasional (Kantor

Pertanahan) untuk tanah-tanah disebelah kanan dan sebelah kiri jalur kereta api dengan hak pengelolaan (HPL) yang melewati Kabupaten Wonogiri.

Untuk maksud tersebut, ternyata jalur kereta api yang melewati atau melintasi wilayah Kabupaten Wonogiri, kondisi saat ini telah dimanfaatkan dan diduduki oleh masyarakat maupun dipergunakan untuk fasilitas umum. Sehingga pada saat Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri hendak melakukan pengukuran dalam rangka pendaftaran tanah (sertipikati), menimbulkan permasalahan di lapangan.

Melihat tanah yang telah dimanfaatkan dan dikuasai selama bertahun-tahun, bahkan sampai berpuluh-puluh tahun dilakukan kegiatan pengukuran oleh Kantor Pertanahan untuk keperluan sertipikasi tanah atas permohonan PT KAI (Persero), masyarakat merasa was-was dan khawatir, takut kehilangan tanahnya sebagai tempat tinggal yang sudah berdiri bangunan permanen milik warga ± 119 rumah di Desa Baturetno dan empat desa lainnya, ataupun untuk lahan usahanya. Sehingga masyarakat mengadakan keberatannya dengan berkirin surat keberatan dan pendaftaran tanah kepada ketua Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Wonogiri dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri dengan harapan untuk dapat diperkenankan mengajukan hak atas tanah dengan pertimbangan warga telah menempati tanah tersebut sejak lama dan telah ditarik pajak bumi dan bangunan oleh Pemerintah serta sudah tidak berfungsinya jalur kereta api sebagaimana dimaksud dalam surat dari paguyupan masyarakat pemakai tanah Ex.PT KAI Baturetno, tertanggal 24 & 25 Januari 2006 nomor : (01/P/I/06).

Atas keberatan masyarakat tersebut, Pemerintah Kabupaten Wonogiri memandang perlu untuk meredam gejolak yang ada didalam masyarakat dengan berbagai pertimbangan yakni bahwa aset PT KAI (Persero) tersebut berlokasi di Kabaputen Wonogiri dan masyarakat juga telah menyerahkan segala urusan yang berkaitan dengan permasalahan ini kepada Pemerintah Kabupaten Wonogiri maka PemKab Wonogiri memfasilitasi penyelesaian permasalahan antara masyarakat dan PT KAI.⁴⁵

Sebagai langkah awal, Bupati Wonogiri Bupati Wonogiri mengirim surat kepada Dirut PT.Kereta Api Indonesia (Persero) di Bandung dengan surat Bupati Wonogiri Nomor 594/239, Tanggal 7 Februari 2006 perihal permohonan fasilitas penyelesaian permasalahan penggunaan tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) oleh masyarakat.

PT Kereta Api Indonesia (Persero) setelah menerima surat tersebut memberikan tanggapan sebgaimana dalam surat Dirut PT Kereta Api, Nomor JB.301/V/KA.2006, Tanggal 28 April 2006 perihal permasalahan penggunaan tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) oleh masyarakat, yang intinya : dari PT Kereta Api Indonesia (Persero) ada kesanggupan untuk menyelesaikan permasalahan akan tetapi menunggu lebih dulu hasil koordinasi dengan Departemen Perhubungan Republik Indonesia.

Menindaklanjuti surat dari Dirut PT.Kereta Api Indonesia (Persero) tersebut, kemudian Bupati Wonogiri berkirim surat kembali perihal

⁴⁵ Andika, *Wawancara*, Bagian kerjasama Pemerintahan Kabupaten Wonogiri, Tanggal 5 Maret 2008.

permasalahan tanah PT KAI, tertanggal 15 Mei 2006 Nomor : 310/2309 dengan hasil RAKOR bahwa :⁴⁶

1. Perihal PT KAI perlu untuk menyelamatkan aset Negara melalui optimalisasi pemanfaatan aset
2. Perlu dilakukan kerjasama dengan Pemerintah Kabupaten Wonogiri (MOU) dengan sistem bagi hasil
3. Perihal Pemerintah Kabupaten Wonogiri menyetujui keinginan PT KAI, namun perlu dilakukan pembahasan lebih lanjut dan lebih mendalam terhadap kasus-kasus tersebut dengan masing-masing perlu membentuk tim teknis.

Langkah-langkah kegiatan penyelesaian permasalahan penggunaan tanah aset PT KAI oleh masyarakat sebagai berikut :

1. Penandatanganan Nota Kesepahaman (MoU)

Pada tanggal 25 (dua puluh lima) Juli 2006 (dua ribu enam) di Pendopo Rumah Dinas Bupati Wonogiri telah ditandatangani Nota Kesepahaman (MoU) antara Pemerintah Kabupaten Wonogiri dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) tentang Pengamanan, Penertiban, Pemanfaatan Dan Pengelolaan Aset Milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Kabupaten Wonogiri Nomor 4 Tahun 2006 dan Nomor 113/HK/UM/2006.

(lampiran 1)

Maksud dan tujuan MoU adalah sepakat untuk melakukan kerjasama dalam pengamanan, penertiban, Pemanfaatan dan Pengelolaan aset milik

⁴⁶ *Laporan Tim fasilitasi penyelesaian permasalahan aset PT KAI (Persero) di Kabupaten Wonogiri, tanggal 30 Desember 2006*

PT KAI (Persero) di Kabupaten Wonogiri dengan memanfaatkan sumber daya yang dimiliki dan disesuaikan dengan kebijakan pembangunan Daerah dan berpedoman pada Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

2. Pendataan dan atau pengukuran tanah aset milik PT KAI di Kabupaten Wonogiri.

Pada tanggal 28 September 2006 dilakukan penandatanganan perjanjian kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Wonogiri dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri, nomor : 6394 a/IX/2006 dan Nomor : 600/581/2006. Perjanjian kerjasama ini adalah untuk kegiatan pendataan dan pengukuran tersebut tersebar di 3 (tiga) Kecamatan yaitu : Kecamatan Baturetno, Kecamatan Wonogiri dan Kecamatan Selogiri.

Di Kecamatan Baturetno sebagai obyek dari penelitian ini bahwa kenyataan dilapangan dengan dibangunnya waduk gajah mungkur Wonogiri, jalur kereta api dari Wonogiri menuju Baturetno pulang pergi sudah tidak berfungsi, karena sebagian jalur tergenang oleh waduk tersebut. Pada saat ini di lokasi dimanfaatkan oleh masyarakat setempat untuk bangunan rumah baik permanen maupun semi permanen. Pemanfaatan lahan tersebut oleh masyarakat atas dasar sewa.

Secara keseluruhan aset tanah PT KAI (Persero) di Kabupaten Wonogiri yang dimanfaatkan oleh masyarakat seluas 446.830 m², dan yang dimanfaatkan oleh Pemerintah Kabupaten Wonogiri seluas 194,6 m². Sedangkan di kecamatan Baturetno sendiri sebagai lokasi penelitian, aset

tanah PT KAI yang dimanfaatkan oleh masyarakat adalah seluas ± 201.992 m² tersebar dilima desa yang dapat dilihat dari hasil pengukuran dan pendataan tanah aset PT KAI dalam tabel-tabel dibawah ini :

Tabel 4

Luasan lahan aset PT KAI
yang dimanfaatkan masyarakat di Kecamatan Baturetno

No	Lokasi/Desa	Luas lahan (m ²)	Rincian luasan : m ²				Jumlah
			<100	100-<150	150-<200	>200	
1	Baturetno	34.640	100 org	46 org	22 org	59 org	227 org
2	Talunombo	59.031	1 org	-	-	58 org	59 org
3	Sendangrejo	38.377	2 org	-	1 org	47 org	50 org
4	Boto	32.231	1 org	2 org	1 org	43 org	47 org
5	kedungombo	37.713	-	-	-	35 org	35 org
	Jumlah =	201.992	104 org	48 Org	24 Org	242 org	418 org

Sumber : Data Sekunder, Hasil pengukuran dan pendataan yang diolah BPN Wonogiri, tahun 2006

Berdasarkan tabel 4 di atas, lahan aset PT. KAI (Persero) yang saat ini dimanfaatkan oleh warga khususnya di Kecamatan Baturetno seluas ± 201.992 m² yang dimanfaatkan oleh 418 orang, dengan perincian : yang dimanfaatkan Kurang dari 100 m² ada 104 (24,88 %) orang, antara 100 m² sampai dengan kurang dari 150 m² ada 48 orang (11,48), antara 150 m² sampai dengan kurang dari 200 m² ada 24 orang (5,75%) dan yang memanfaatkan lahan di atas 200 m² ada 242 orang (57,89%).

Tabel 5

Peruntukan / Pemanfaatan lahan Aset

PT Kereta Api Indonesia (Persero) oleh warga di Kecamatan Baturetno

No	Lokasi / desa	Pemanfaatan lahan untuk				Jumlah
		Pemukiman/ bidang	Usaha/ bidang	Pertanian/ bidang	Sarana Umum/ Bidang	
1	Baturetno	157	60	-	10	227
2	Talunombo	7	1	49	2	59
3	Sendangrejo	23	-	50	-	50
4	Boto	23	-	23	1	47
5	Kedungombo	18	-	17	-	35
	Jumlah	205	61	135	13	418

Sumber: Data Sekunder, hasil pengukuran dan pendataan yang diolah

BPN Wonogiri, tahun 2006.

Berdasarkan tabel 5 di atas, pemanfaatan lahan aset PT KAI (Persero) sebagian besar yaitu sebanyak 205 bidang (49,04 %) dimanfaatkan oleh warga untuk pemukiman atau tempat tinggal 139 bidang (33,26%) untuk lahan pertanian, 61 bidang (14,59%) untuk usaha dan sisanya 13 bidang (3,11%) untuk sarana umum.

Tabel 6

Lamanya warga menempati lahan
aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Di Kecamatan Baturetno.

No	Lokasi / desa	Lamanya menempati (Th)				Jumlah
		<5 tahun	5 s/d < 10 Th	>10 Th	Tidak terdata	
1	Baturetno	24 org	25 org	169 org	9 org	227 org
2	Talunombo	17 org	5 org	36 org	1 org	59 org
3	Sendangrejo	5 org	3 org	41 org	1 org	50 org
4	Boto	-	-	46 org	1 org	47 org
5	Kedungombo	7 org	-	28 org	-	35 org
Jumlah=		53 org	33 org	320 org	12 org	418 org

Sumber : Data sekunder, Hasil Pengukuran dan pendataan yang diolah BPN Wonogiri, tahun 2006.

Berdasarkan tabel 6 di atas, lamanya warga menempati atau memanfaatkan lahan aset PT KAI (Persero) sebagian besar yaitu sebanyak 320 orang (76,56%) menempati lebih dari 10 tahun, sebanyak 53 orang (12,68 %) menempati kurang dari 5 tahun, sebanyak 33 orang (7,88%) menempati selama 5 tahun lebih sampai dengan kurang dari 10 Tahun, sedangkan sisanya sebanyak 12 orang (2,87%) tidak diketahui lamanya menempati lahan tersebut.

Tabel 7

Asal mula warga menempati lahan aset PT KAI (Persero)

Di Kecamatan Baturetno

No	Lokasi / Desa	Asal mula warga memperoleh lahan / org				
		Dari petugas PT KAI	Meneruskan org tua/org lain	Membeli dari org lain	Tidak jelas	Jumlah
1	Baturetno	72 Org	23 Org	104 Org	28 Org	227 Org
2	Talunombo	27 Org	-	11 org	21 Org	59 Org
3	Sendangrejo	12 Org	1 Org	4 Org	33 Org	50 Org
4	Boto	23 Org	-	-	24 Org	47 Org
5	Kedungombo	30 org	2 org	2 org	1 org	35 org
Jumlah		164 org	26 org	121 org	107 org	418 org

Sumber : Data Sekunder, Hasil Pengukuran dan Pendataan yang diolah BPN Wonogiri, tahun 2006.

Berdasarkan tabel 7 di atas, asal mula warga menempati atau memanfaatkan lahan aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebagian besar yaitu sebanyak 164 orang (39,23%) membayar kepada petugas PT.KAI (Persero), sebanyak 121 orang (28,95%) membeli dari orang lain, sebanyak 26 orang (6,22%) meneruskan dari orang tua atau orang lain, sedangkan sisanya sebanyak 107 Orang (25,60%) tidak jelas asal mula menempati atau memanfaatkan lahan aset PT KAI (Persero) tersebut.

Rencana lebih lanjut dari Tim Fasilitasi Penyelesaian Permasalahan Aset PT KAI di Kabupaten Wonogiri adalah :

1. Perumusan Konsep Kerjasama Operasional (KSO)

Dalam rangka menindak-lanjuti Nota Kesepahaman (MoU) antara Pemerintah Kabupaten Wonogiri dengan PT KAI (Persero) tentang

Pengamanan, Penertiban, Pemanfaatan Dan Pengelolaan Aset PT.KAI (Persero) di Kabupaten Wonogiri; perlu dilakukan Perumusan Konsep Kerjasama Operasional (KSO) untuk masing-masing lokasi yaitu :

- a. Lokasi di Kecamatan Baturetno, yang kondisi saat ini : lahan aset PT KAI (Persero) seluas $\pm 201.992 \text{ m}^2$ telah dimanfaatkan oleh 418 Orang yang mana lokasi tersebut merupakan lokasi penelitian.
- b. Lokasi di sepanjang rel kereta api dari Kelurahan Wuryorejo s/d stasiun kereta api (Kecamatan Wonogiri), yang kondisi saat ini : lahan aset PT KAI (Persero) seluas $\pm 79.029 \text{ m}^2$, sebagian besar yaitu seluas $\pm 59.120 \text{ m}^2$ (74,81 %) telah dimanfaatkan oleh 378 orang warga.
- c. Lokasi di komplek stasiun kereta api dan pasar Kota Wonogiri bagian selatan, yang kondisi saat ini : lahan aset PT.KAI (Persero) seluas $\pm 1.791,60 \text{ m}^2$, sebagian besar penggunaannya yaitu seluas $\pm 1.597 \text{ m}^2$ (89,14 %) untuk fasilitas umum (khususnya untuk jalan) dan sisanya yaitu seluas $\pm 194,60$ (10,86%) telah dimanfaatkan oleh Pemerintah Kabupaten Wonogiri.
- d. Lokasi di sepanjang rel kereta api dari stasiun kereta api (Kecamatan Wonogiri) s/d Desa Sendang Ijo (Kecamatan Selogiri), lahan aset PT KAI (Persero) seluas $\pm 185.718 \text{ m}^2$ telah dimanfaatkan oleh 555 orang.

2. Pembahasan Bersama :

Guna mendapatkan hasil yang optimal dan sekaligus agar konsep kerjasama operasional (KSO), perlu dilakukan langkah-langkah sebagai berikut :

a. Penyusunan Konsep KSO Oleh Tim Dari Pemerintah Kabupaten Wonogiri :

Tim yang telah dibentuk berdasarkan Keputusan Bupati Wonogiri Nomor 369 Tahun 2006 tentang Pembentukan Tim Fasilitasi Penyelesaian Permasalahan Aset PT KAI (Persero) Di Kabupaten Wonogiri; agar segera membuat draft konsep KSO untuk masing-masing lokasi.

b. Penyampaian Draft Konsep KSO Kepada PT KAI (Persero) :

Draft konsep KSO yang sudah jadi untuk segera disampaikan kepada tim dari PT KAI (Persero) yang telah ditujuk dengan surat Kasubdiv Property Dan Periklanan Tertanggal 28 Nopember 2006 Nomor : V.3/143/U/XI/2006.

c. Pembahasan Bersama :

Setelah draft konsep KSO selesai dipelajari, langkah berikutnya perlu dilakukan pembahasan bersama antara tim dari Pemerintah Kabupaten Wonogiri dengan Tim dari PT KAI (Persero).

3. Sosialisasi :

Setelah konsep KSO dapat dirumuskan secara bersama-sama (sebelum ditandatangani), perlu dilakukan sosialisasi materi KSO baik

kepada masyarakat setempat selaku obyek maupu kepada pihak-pihak yang terkait; dengan alternatif sebagai berikut :

- a. Alternatif pertama : sebelum materi KSO ditandantangani; sosialisasi dilakukan kepada pihak-pihak yang terkait (minus warga) untuk mendapatkan saran / masukan, baru setelah ditanda-tangani disosialisasikan kepada warga setempat.
- b. Alternatif kedua : sebelum materi KSO ditanda-tangani; sosialisasi dilakukan baik kepada masyarakat setempat selaku obyek maupun pihak-pihak yang terkait.
- c. Alternatif ketiga : setelah materi KSO ditanda-tangani; sosialisasi dilakukan baik kepada masyarakat setempat selaku subyek maupun kepada pihak-pihak yang terkait.

Ruang lingkup / cakupan dari kegiatan Tim Fasilitasi sampai dengan tahun 2006 dengan melakukan pendataan dan atau pengukuran di lokasi- lokasi yang dulunya sebagai jalur kereta api yang melewati wilayah Kabupaten Wonogiri yang saat ini telah dimanfaatkan oleh masyarakat.

Tindak lanjut dari tim ini adalah dilakukan langkah-langkah perumusan bersama kerjasama operasioanl (KSO) dan penunjukan tim / lembaga yang nantinya akan menangani aplikasi (penerapan) dari KSO yang telah ditanda-tangani bersama. Sampai laporan tesis ini disusun, perjanjian kerjasama operasional (KSO) tentang Pengamanan, Penertiban, Pemanfaatan Dan Pengelolaan Aset PT.Kereta Api Indonesia (Persero) di Kecamatan Baturetno belum ditandatangani oleh pihak pertama Bupati

Wonogiri dan Pihak Kedua Direktur PT KAI (Persero) karena sampai saat ini Konsep kerjasama operasional (KSO) ini masih menunggu persetujuan penandatanganan dari PT KAI (Persero).

Proses penyelesaian permasalahan penggunaan aset tanah milik PT KAI (Persero) oleh masyarakat di Kabupaten Wonogiri pada umumnya dan pada khususnya di Kecamatan Baturetno didasarkan pada ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1998 tentang Pedoman penyehatan dan pengelolaan BUMN menginstruksikan untuk mengambil langkah-langkah penyehatan dan penyempurnaan pengelolaan BUMN. Salah satu langkah yang dapat ditempuh adalah melakukan kerjasama operasional (KSO).
2. Pasal 2 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 740/KMK.00/1989 peningkatan produktifitas BUMN antara lain dapat dilakukan melalui kerjasama operasional (KSO)
3. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 16 tahun 1994 Pasal 13 ayat (5) diatur :

Barang tidak bergerak milik Negara berupa tanah hanya dapat dimanfaatkan dengan cara disewakan, dipergunakan dengan cara dibangun, dioperasikan dan diserahkan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan.

PT KAI (Persero) boleh melakukan diversifikasi usaha dengan pihak ketiga guna menunjang usaha pokoknya, sehubungan dengan hal

tersebut maka PT KAI (Persero) dapat memanfaatkan tanahnya dengan cara disewakan, konsep kerjasama operasional (KSO) dan BOT. Maka pada dasarnya PT KAI (Persero) tidak akan dilepaskan kepada pihak ketiga, sedangkan penggunaannya disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang di Wilayah setempat.

Di Kabupaten Wonogiri, khususnya di lokasi penelitian yaitu Kecamatan Baturetno, proses pendayagunaan tanah-tanah aset PT KAI (Persero) dilakukan dengan mengajukan permohonan Hak Pengelolaan atas nama PT KAI (Persero) dan kemudian akan diberikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai kepada masyarakat yang memanfaatkan atau menggunakan tanah-tanah aset PT KAI (Persero). Dan untuk tanah-tanah aset PT KAI (Persero) yang sudah dipergunakan untuk fasilitas umum diserahkan penguasaannya kepada Pemerintah Kabupaten Wonogiri.

4. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Penanganan Masalah Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Yang dikuasai Masyarakat Di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri.

Berdasarkan data yang diperoleh dari para responden sejumlah 15 (lima belas) orang dari 418 orang di 5 (lima) Desa di Kecamatan Baturetno, Kabupaten Wonogiri dapat diketahui bahwa :

1. Asal Mula Menempati Lahan PT Kereta Api Indonesia (Persero)

Tabel 8

Asal Mula Responden Menempati Lahan PT KAI (Persero)

No	Keterangan	Jumlah	Persentase
1	Meneruskan dari orang tua	8	53,3 %
2	Membeli dari orang lain	5	33,3 %
3	Memperoleh dari PT KAI	2	13,4 %
Jumlah		15	100 %

Sumber : Data primer yang diolah, Tahun 2008.

Berdasarkan tabel 8 di atas, asal mula responden menempati / memanfaatkan lahan aset PT KAI (Persero) sebagian besar berasal dari meneruskan dari orang tua sebanyak 8 orang (53,3 %), sebanyak 5 orang (33,3%) memperoleh dengan membeli dan sisanya sebanyak 2 orang (13,4%) memperoleh dari petugas PT KAI (Persero).

2. Peruntukan / Pemanfaatan Lahan Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) oleh di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri

Tabel 9

Peruntukan / Pemanfaatan Lahan Aset PT KAI oleh Responden

No	Pemanfaatan lahan	Perbidang	Persentase
1	Pemukiman	7	46,6 %
2	Pertanian	7	46,6 %
3	Usaha	1	6,8 %
Jumlah		15	100 %

Sumber : Data primer yang diolah, Tahun 2008.

Berdasarkan tabel 9 di atas , pemanfaatan lahan aset PT KAI (Persero) oleh responden yaitu sebanyak 7 bidang (46,6 %) dimanfaatkan

untuk pemukiman, sedangkan untuk pertanian sebanyak 7 bidang (46,6%) dan sisanya untuk usaha sebanyak 1 orang (6,8 %).

3. Lamanya Responden Menempati Lahan Aset PT KAI (Persero) di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri

Tabel 10

Lamanya Responden Menempati Lahan Aset PT KAI (Persero)

No	Lama menempati	Jumlah	Persentase
1	< 5 Th	4	26,7 %
2	5-< 10 Th	5	33,3 %
3	> 10 Th	6	40 %
Jumlah		15	100 %

Sumber : Data Primer yang diolah, Tahun 2008

Berdasarkan tabel 9 di atas , lamanya warga menempati lahan aset PT KAI (Persero) yang menempati kurang 5 Tahun berjumlah 4 orang (26,7 %), sedangkan yang menempati 5 sampai 10 tahun sebanyak 5 orang (33,3 %) dan sisanya 6 orang (40 %) menempati lebih dari 10 tahun

4. Luas Tanah Yang Digunakan Oleh Responden di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri.

Tabel 11

Luas Tanah Yang Digunakan Oleh Responden di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri

No	Luas	Jumlah Orang	Persentase
1	< 100 m ²	2	13,3 %
2	100 -250 m ²	1	6,7 %
3	> 200 m ²	12	80 %
Jumlah		15	100 %

Sumber : Data primer yang diolah , Tahun 2008

Berdasarkan Tabel di atas, 2 orang memanfaatkan luas tanah kurang dari 100 m², sedangkan yang memanfaatkan antara 100 -250 m² 1 orang (6,7 %) dan sisanya 12 orang (80 %) memanfaatkan luas tanah lebih dari 200 m².

5. Kegiatan Penyelesaian Masalah Penguasaan Aset PT KAI (Persero) yang diinginkan Responden di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri.

Tabel 12
Proses Penyelesaian Masalah Penguasaan Aset PT KAI (Persero)
yang diinginkan oleh responden

No	Jenis penyelesaian	Jumlah Orang	Persentase
1	Diberikan dengan hak milik	10	66,7 %
2	Diberikan dengan setor sewa	5	33,3 %
Jumlah		15	100 %

Sumber : Data primer yang diolah, Tahun 2008.

Berdasarkan Tabel 11 di atas kegiatan penyelesaian yang diinginkan masyarakat dengan diberikan Hak Milik 10 orang (66,7 %) dan sisanya menginginkan penyelesaian dengan ditarik sewa 5 orang (33,3 %).

Dalam pelaksanaan penanganan masalah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri, terdapat hambatan-hambatan yang ada baik itu berasal dari pihak PT Kereta Api Indonesia sendiri maupun berasal dari masyarakat yang menguasai aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) .

1. Hambatan dari pihak masyarakat

- a. Masyarakat yang menguasai aset PT Kereta Api (Persero) sangat bersikukuh menghendaki bahwa tanah aset PT Kereta Api

(Persero) yang dikuasai tersebut dilepaskan haknya oleh PT Kereta Api (Persero).

Dengan keinginan yang demikian dirasa dapat menghambat proses penyelesaian selama ini, karena sangatlah susah apabila masyarakat menghendaki tanah milik PT Kereta Api (Persero) tersebut untuk dilepaskan kepada masyarakat begitu saja.

b. Masyarakat yang menguasai aset PT Kereta Api (Persero) menghendaki diberikan hak milik. Keinginan masyarakat untuk memperoleh hak milik dari tanah aset PT kereta Api merupakan salah satu faktor penghambat dalam pelaksanaan proses penyelesaian ini karena PT Kereta Api (Persero) memiliki *grondkaart* sebagai bukti hak atas tanahnya selama ini dan itu merupakan bukti yang kuat.

c. Banyak sebagian masyarakat yang sudah mengalihkan penggarapan tanahnya.

Pengalihan penggarapan tanah tersebut dilakukan melalui proses pewarisan ataupun jual beli bangunan yang berada diatas tanah aset PT Kereta Api (Persero) dengan pihak lain, sehingga hal ini menyulitkan pendataan mengenai masyarakat mana yang sekarang menguasai tanah tersebut.

2. Hambatan dari Pihak PT KAI (Persero)

a. PT Kereta Api (Persero) tidak bersedia melepaskan tanah asetnya di Kecamatan Baturetno. PT Kereta Api (Persero) memiliki

beberapa pertimbangan yang salah satunya bahwa apabila PT Kereta Api (Persero) melepaskan asetnya begitu saja pada masyarakat tanpa adanya kompensasi, maka sangat merugikan pihak PT kereta Api (Persero).

- b. Hambatan yang utama Proses penyelesaian untuk saat ini, bahwa belum adanya persetujuan mengenai penandatanganan draft kerjasama operasional (KSO) antara Pemerintah Kabupaten Wonogiri dengan PT Kereta Api (Persero) tentang Pengamanan, Penertiban, Pemanfaatan Dan Pengelolaan Aset PT.Kereta Api (Persero) Di Kecamatan Baturetno.

5. Mekanisme Yang Tepat Dalam Penyelesaian Masalah Pemberian Hak Atas Tanah Aset PT Kereta Api (Persero) Yang dikuasai Masyarakat Di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri.

Ada beberapa tahapan mekanisme yang tepat dalam penyelesaian masalah pemberian hak atas tanah aset PT.KAI (Persero) yaitu :

1. Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah PT.KAI (Persero)

Tanah aset PT KAI (Persero) baik yang berasal dari pengambilalihan aset SS, nasionalisasi aset VS maupun yang diperoleh sendiri karena pengadaan tanah, dalam penertiban administrasinya ada yang sudah bersertipikat , namun masih ada yang belum bersertipikat. Semua aset tanah PT.KAI (Persero) berkapasitas sebagai Kekayaan Negara yang dipisahkan dan tunduk kepada Undang-Undang Perbendaharaan Negara

(ICW), Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1970, Keputusan Presiden RI Nomor 16 Tahun 1994 dan Peraturan Perundangan lainnya mengenai Kekayaan Negara .

Menurut ketentuan Hukum Pembendaharaan Negara, tanah aset PT KAI (Persero) baik yang sudah bersertifikat maupun yang belum, tidak boleh dilepaskan kepada pihak ketiga, jika tidak ada ijin dari Menteri Keuangan terlebih dahulu. Walaupun tanah aset PT.KAI (Persero) belum bersertipikat atau masih berstatus tanah Negara tidak boleh diberikan dengan suatu hak atas tanah kepada pihak ketiga jika tidak ada ijin dari Menteri Keuangan.

Kebijakan dan dasar hukum yang sudah dikeluarkan oleh Pemerintah sehubungan dengan pensertipikatan Tanah Kekayaan Negara termasuk aset PT.KAI (Persero) yang dapat dilihat dibawah ini :

1. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965.

Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria No 9 Tahun 1965 menegaskan bahwa tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi dengan Hak Penguasaan (*Hak Beheer*), sejak tanggal 24 September 1960 dikonversi menjadi Hak Pakai dan Hak Pengelolaan.

2. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979.

Pasal 6 Keputusan Presiden Republik Indonesi Nomor 32 Tahun 1979 menegaskan bahwa tanah kekayaan Negara yang dimiliki oleh Perusahaan Milik Negara, Perusahaan Milik Daerah Serta Badan-Badan Milik Negara diberi pembaharuan hak atas tanah tersebut tetap

atas nama yang bersangkutan, tidak boleh disertipikatkan atas nama pihak lain, sebelum mendapat izin terlebih dahulu dari Presiden melalui Menteri Keuangan.

3. Surat Menteri Keuangan Nomor :S -1069/MK.03/1990

Menteri Keuangan dengan surat Nomor :S.1069/MK.03/1990 tanggal 4 September Tahun 1990 meminta kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk mengambil langkah-langkah terhadap tanah yang terkena Keputusan Presiden Republik Indonesia No 32 Tahun 1979 antara lain:

- a. Tetap memantapkan statusnya sebagai Milik Negara dengan memberikan hak kembali kepada BUMN, BUMD atau Badan-Badan Negara yang bersangkutan.
- b. Tidak menerbitkan sertipikat kepada pihak lain sebelum mendapat izin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan.

4. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-5569-D.III.

Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan surat Nomor 500-5569-D.III tanggal 6 Desember 1990 meminta perhatian kepada para kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi seluruh Indonesia supaya memprioritaskan penyelesaian atas permohonan hak atas tanah instansi Pemerintah, baik Pemerintah pusat maupun daerah termasuk BUMN/BUMD dan Bank Pemerintah.

Tanah aset PT.KAI (Persero) yang berasal dari aset SS perolehannya sudah jelas yaitu berdasarkan penyerahan menurut ordonansi yang

termuat dalam *staatsblad* dan yang berasal dari VS perolehannya melalui nasionalisasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 dan 41 Tahun 1959, sehingga pelaksanaan pensertipikatan dari segi yuridids tidak ada hambatan.

5. Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 530.22-134

Surat Kepala Badan Pertanahan Nasioanl Nomor 530.22-134 Tanggal 9 Januari 1991 meminta kepada Kepala Lambaga Tinggi/Tertinggi Negara, para Menteri Kabinet Pembangunan V dan para ketua Lembaga Pemerintahan Non Departemen supaya menginstruksikan kepada direksi BUMN dilingkungan masing-masing untuk mengajukan permohonan pembaharuan hak atas tanah-tanah asetnya yang sudah gugur haknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979.

Apabila di atas tanah tersebut berdiri bangunan milik perorangan atau badan hukum swasta, tanah tetap diberikan kepada instansi pemerintahan sebagai pemegang hak semula. Adapun hubungan hukum dengan pemilik bangunan dan penyelesaian didasarkan pada perjanjian antara kedua belah pihak.

6. Kebijakan mengenai tanah *grootkaart* dapat disimak dari berbagai dasar hukum sebagai berikut :

- a. Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 tanah *grondkaart* berada dalam penguasaan

(*in beheer*) DKS yang sekarang PT.KAI (Persero)

- b. Surat Menteri Dalam Negeri Nomor SK.681/DKA/1986 tanggal 1 Nopember 1986 ditegaskan bahwa dalam penguasaan (*in beheer*) PJKA sekarang PT Kereta Api Indonesia (Persero)
- 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 dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 serta Nomor 41 Tahun 1959.
- d. Badan Pertanahan Nasional cq Deputi bidang hak atas tanah, dengan surat Nomor 570.32-3594-D.111 Tanggal 29 Oktober 1992 menjelaskan Kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi sebagai berikut :
 1. Tanah *groondkaart* SS di atas tanah eigendom atas nama *het Gouverment vab nederlandsch indie* sudah diperuntukkan bagi kepentingan SS sekarang PT KAI (Persero)
 2. Mengenai tanah PT KAI (Persero) supaya dipedomi rumusan Hasil Rapat Kerja Badan Pertanahan Nasional Tahun 1991
 3. Pemberian suatau hak atas tanah PT KAI (Persero) kepada pihak lain supaya dikoordinasikan terlebih dahulu dengan PT KAI (Persero) dan Departemen Keuangan.

- e. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 hak beheer Perumka dikonversi menjadi Hak Pakai atau Hak Pengelolaan.

Sejalan dengan ketentuan tersebut maka terhadap tanah yang dipergunakan untuk jalur jalan kereta api dalam batas-batas daerah manfaat jalan kereta api dan daerah milik jalan kereta api diterbitkan sertipikat Hak Pakai atas nama Departemen Perhubungan cq Direktorat Jenderal Perhubungan darat selama tanah tersebut dipergunakan.

Terhadap tanah yang terletak diluar batas daerah milik jalan kereta api diterbitkan sertipikat Hak Pengelolaan atas nama PT KAI (Persero) dan terhadap tanah untuk rumah dinas diterbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT KAI (Persero).

Mengenai rel kereta api yang masih difungsikan, maka 11 meter tanah dari kanan – kiri as rel merupakan tanah Negara yang diberikan Hak Pakai atas nama Departemen Perhubungan, sedangkan sisanya menjadi tanah milik PT KAI (Persero) sebagaimana ditentukan dalam alat bukti hak atau *groondkaart*. Mengenai tanah di rel yang sudah tidak berfungsi lagi maka kanan-kiri dari as rel semuanya menjadi milik PT KAI (Persero) sehingga dari obyek penelitian di Baturetno yang dalam kategori merupakan rel yang tidak produktif merupakan tanah milik PT KAI

(Persero) sebagaimana diterangkan didalam *Groondkart* dan dapat dimohonkan menjadi hak pengelolaan atas nama PT KAI (Persero).⁴⁷

2. Pemanfaatan dan pengamanan tanah PT KAI (Persero)

a) Pemanfaatan tanah PT KAI (Persero)

1. Instruksi presiden Nomor 5 Tahun 1998 tentang Pedoman Penyehatan dan Pengelolaan BUMN menginstruksikan untuk mengambil langkah-langkah penyehatan dan penyempurnaan pengelolaan BUMN. Salah satu langkah yang dapat ditempuh adalah melakukan kerjasama operasional (KSO).

2. Pasal 2 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 740/KMK.00/1989 peningkatan produktifitas BUMN antara lain dapat dilakukan melalui kerjasama operasional (KSO)

3. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 16 tahun 1994 pasal 13 ayat (5) diatur :

Barang tidak bergerak milik Negara berupa tanah hanya dapat dimanfaatkan dengan cara disewakan, dipergunakan dengan cara dibangun, dioperasikan dan diserahkan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan.

PT KAI (Persero) boleh melakukan diversifikasi usaha dengan pihak ketiga guna menunjang usaha pokoknya. Sehubungan dengan itu PT KAI (Persero) dapat memanfaatkan tanahnya dengan cara disewakan, KSO dan BOT.

⁴⁷ Bambang Widjanarko, *Wawancara*, Kepala Seksi Property DOP VI Yogyakarta, tanggal 23 April 2008.

b) Pengamanan Tanah PT KAI (Persero)

Dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1994 Pasal 13 Ayat (4) diatur sebagai berikut :

Barang tidak bergerak milik Negara berupa tanah yang hanya dapat dihapuskan untuk dijual, dipindah tangankan, dipertukarkan atau dihibahkan setelah mendapat Persetujuan Presiden berdasarkan usul Menteri Keuangan.

Tanah aset PT KAI (Persero) adalah tanah milik Pemerintah sesuai dengan penjelasan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional pada rapat kerja dengan komisi II DPR Tanggal 5 Desember 1994, maka terhadap tanah PT KAI (Persero) berlaku komtabel.

Beberapa prinsip yang mendasar mengenai pengamanan kekayaan negara antara lain:

- a. Setiap Aparatur Negara berkewajiban mengamankan kekayaan Negara.
- b. Kekayaan Negara tidak boleh dihapuskan atau dilepaskan oleh pemilik aset sebelum mendapat izin dari Menteri Keuangan. Setelah lahirnya PP No 64 Tahun 2001 tentang pengalihan kedudukan, tugas dan kewenangan Menteri Keuangan pada perusahaan perseroan (Persero), perusahaan umum (Perum) dan perusahaan jawatan (Perjan) kepada Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara, maka Menteri yang dimaksud sekarang adalah menteri BUMN.

c. Mengenai Kekayaan Negara berupa tanah, kualitasnya sebagai kekayaan Negara tidak akan hapus begitu saja walaupun hak atas tanah tersebut belum bersertifikat.

Peraturan yang mengatur tentang pengamanan tanah aset PT KAI (Persero) antara lain:

1. Undang-Undang Perbendaharaan Negara (ICW) yang termuat dalam *staatsblad* 1925 Nomor 448 sebagaimana telah diubah dan ditambah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1968.
2. Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1970
3. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1994
4. Peraturan Perundang-Undangan lainnya mengenai kekayaan negara

Sebagaimana telah diuraikan diatas bawah tanah-tanah PT KAI (Persero) yang diuraikan dalam *grondkaart* itu kualitasnya adalah sebagai Kekayaan Negara.

Dalam rangka mengamankan tanah aset PT.KAI (Persero), Menteri Keuangan Cq. Direktur Pembinaan BUMN dengan surat Nomor S-11/MK.16/1994 tanggal 24 Januari 1995 kepada Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah menegaskan bahwa tanah-tanah yang diuraikan dalam *grondkaart* pada dasarnya adalah merupakan kekayaan Negara yang dipisahkan senbagai aktiva tetap Perumka, sehingga perlu dimantapkan statusnya menjadi milik/kekayaan Perumka sekarang PT.KAI (Persero).

Menteri Keuangan dengan surat Nomor S-11/MK.16/1994 tanggal 24 Januari 1995 meminta kepada Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional agar :

- a. Terhadap tanah PT.KAI (Persero) yang dimanfaatkan melalui kerjasama dengan pihak ketiga supaya diterbitkan sertipikat atas nama PT KAI (Persero)
- b. Terhadap tanah PT KAI (Persero) yang diduduki oleh pihak lain yang tidak berdasarkan kerjasama dengan PT.KAI (Persero), supaya tidak diterbitkan sertipikat tanah atas nama pihak lain tersebut, jika tidak ada izin / persetujuan Menteri Keuangan.
- c. Apabila pemanfaatan tanah PT KAI (Persero) dilakukan dengan kerjasama dengan pihak ketiga maka terhadap tanah aset PT.KAI (Persero) diterbitkan sertipikat hak pengelolaan lahan atas nama PT KAI (Persero) sedangkan pada pihak ketiga diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Hak Pengelolaan tersebut.

Dengan diterbitkan Hak Pengelolaan atas nama PT KAI (Persero) walaupun diatasnya diterbitkan Hak Guna Bangunan atas nama pihak ketiga, namun Hak Pengelolaan tetap eksis, sehingga tanah aset PT KAI (Persero) akan aman sepanjang masa.

3. Perjanjian Kerjasama dengan Dirjen Agraria

Berdasarkan Keputusan Menteri Perhubungan Nomor SK.3/OT.001/phb-83 tanggal 19 Januari 1983 telah Dibentuk Tim

Penertiban Dan Penelitian Tanah PJKA. Tim tersebut kemudian disempurnakan dengan Keputusan Menteri Perhubungan Nomor SK.30/OT.001/Phb-83 tanggal 14 September 1983.

Pada tanggal 1 November 1983 diadakan perjanjian kerjasama antara PJKA dengan Direktorat Jenderal Agraria Nomor 162/HK/Tap/83 dan Nomor 57/SPK/XI/1983 tentang pelaksanaan kegiatan keagrariaan untuk pensertipikatan tanah PJKA. Tujuan perjanjian kerjasama adalah untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah-tanah PJKA melalui program pensertipikatan tanah yang penanganannya memerlukan kegiatan teknis keagrariaan,

Ruang lingkup kerjasama meliputi :

1. Inventarisasi secara menyeluruh mengenai tanah-tanah yang secara historis dikuasai PJKA,
2. Pengukuran dan pemetaan,
3. Pengurusan dan penyelesaian surat keputusan pemberian hak,
4. Pendaftaran hak dan penertiban sertifikatnya.

Kegiatan Inventarisasi dilakukan secara menyeluruh terhadap semua tanah aset PJKA baik yang berasal dari aset SS maupun yang berasal dari nasionalisasi aset VS serta tanah lain yang diperolehnya dilakukan oleh DKA/PNKA/PJKA sendiri setelah kemerdekaan. Dari hasil Inventarisasi tersebut dapat diketahui data mengenai :

1. Semua tanah aset PJKA.
2. Tanah yang dipergunakan langsung untuk kepentingan operasioanal PJKA yaitu untuk sarana pokok.
3. Tanah yang dipergunakan untuk menunjang operasional PJKA.
4. Tanah yang dicadangkan untuk pembangunan PJKA
5. Tanah yang diduduki oleh pihak ketiga :
 - Dengan izin PJKA
 - Tanpa izin PJKA

Biaya untuk pelaksanaan kegiatan kerjasama mengenai inventarisasi dan pensertipikatan tanah aset PJKA itu dibebankan pada anggaran pembangunan PJKA dengan lokasi kegiatan meliputi sebelas propinsi yaitu :

1. Daerah Istimewa Aceh
2. Sumatera Utara
3. Sumatera Barat
4. Sumatera selatan
5. Lampung
6. Bengkulu
7. DKI Jakarta
8. Jawa Barat
9. Jawa Tengah
10. Daerah Istimewa Yogjakarta
11. Jawa Timur

Perjanjian kerjasama itu berlaku sejak ditandatangani oleh kedua belah pihak tanggal 1 Nopember 1983 dan akan berakhir setelah kegiatan tersebut selesai yang dinyatakan dalam suatu berita acara penyerahan hasil pekerjaan.

Selanjutnya dengan surat Direktur Agraria Nomor 539.7/4954/AGR tanggal 22 September 1986 diinstruksikan kepada kepala Direktorat Agraria Propinsi yang wilayahnya terdapat tanah PJKA supaya membuat SPK dengan pimpinan PJKA setempat sebagai tindak lanjut pelaksanaan perjanjian kerjasama antara kepala PJKA Pusat dengan Direktur Jenderal Agraria tanggal 1 Nopember 1983. Walaupun sudah berjalan enam belas tahun , namun perjanjian kerja sama itu masih berlaku, oleh karena penseripikatan semua tanah aset PJKA, sekarang PT.KAI (Persero) belum selesai.

4. Perjanjian Kerjasama Dengan Kejaksanaan Agung

Tanah *grootkaart* statusnya menurut UUPA adalah tanah Negara, tetapi menurut Hukum Perbendaharaan Negara statusnya adalah kekayaan Negara yang dipisahkan menjadi aset PT KAI (Persero). Secara komtabel, tanah *grootkaart* itu tidak boleh diterbitkan sertipikat kepada pihak lain, jika tidak ada ijin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan. Maka apabila terjadi pensertipikatan tanah aset PT KAI (Persero) yang berasal dari *grootkaart* SS dan Nasionalisasi aset VS, atas nama pihak lain tanpa mendapat izin dari Menteri Keuangan, hal itu berarti menggelapkan kekayaan Negara, sehingga pelaku dapat dituntut tindak pidana.

Dari segi hukum perdata sertipikat atas nama pihak ketiga tersebut dapat dibatalakan melalui proses pengadilan.

Dalam rangka pengamanan aset PT KAI (Persero), disamping melanjutkan program sertipikat juga melakukan tuntutan perdata kepada pihak ketiga yang mensertipikatkan tanah PT KAI (Persero) tanpa izin Menteri Keuangan. Untuk mewakili PT KAI (Persero) dibidang hukum perdata dan tata usaha negara, telah dilakukan kerjasama antara Kejaksaan Agung Republik Indonesia dengan PT KAI (Persero) meliputi bantuan hukum, pertimbangan hukum dan tindakan hukum lainnya baik didalam maupun diluar pengadilan.

Dari uraian diatas, maka mekanisme yang tepat dalam penyelesaian masalah pemberian hak atas tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri dalam rangka pengamanan dan pemanfaatan tanah aset PT KAI, adalah PT KAI (Persero) dapat mengajukan permohonan Hak Pengelolaan untuk tanah-tanah yang tidak digunakan untuk jalur kereta api aktif dan dapat diberikan kepada pihak ketiga dalam hal ini masyarakat dengan Hak Guna Bangunan ataupun Hak Pakai diatas tanah Hak Pengelolaan atas nama PT KAI (Persero). Maka akan diperoleh penyelesaian dengan *win-win solution* yang mana masyarakat dapat memperoleh Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang merupakan hak atas tanah yang mempunyai ciri yang kuat dan hak tersebut wajib untuk didaftarkan sehingga masyarakat dapat memanfaatkan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sebagai jaminan

hutang dengan dibebani hak tanggungan dan PT KAI (Persero)
memperoleh Hak Pengelolaan atas tanah-tanah aset PT KAI (Persero)
yang dimilikinya

BAB V

PENUTUP

1. Kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan terhadap 15 responden di Desa Baturetno, Desa Talunombo, Desa Sendangrejo, Desa Boto, dan Desa Kedungombo, Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri dan berdasarkan hasil pembahasan yang telah diuraikan di atas maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Penyelesaian penanganan masalah tanah PT KAI (Persero) yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno selama ini telah difasilitasi oleh Pemerintah Kabupaten Wonogiri. Ada 3 Langkah kegiatan penyelesaian permasalahan antara lain yaitu yang pertama dengan penandatanganan Nota Kesepahaman (MoU) antara Pemerintah Kabupaten Wonogiri dengan PT KAI (Persero) tentang Pengamanan, Penertiban, Pemanfaatan Dan Pengelolaan Aset Milik PT KAI (Persero) di Kabupaten Wonogiri, langkah kedua yakni pendataan dan atau pengukuran tanah aset PT KAI (Persero) di Kabupaten Wonogiri sedangkan langkah terakhir yakni dengan perumusan konsep kerjasama operasional, pembahasan dan sosialisasi.
2. Dalam pelaksanaan penyelesaian penanganan masalah aset PT KAI (Persero) terdapat beberapa faktor yang menjadi penghambat jalannya proses penyelesaian. Hambatan-hambatan tersebut dikelompokkan

menjadi 2 yakni hambatan dari pihak masyarakat yaitu bahwa masyarakat berkeinginan bahwa tanah aset PT KAI (Persero) dilepasakan serta masyarakat juga berkeinginan diberikan Hak Milik untuk tanah yang telah dikuasai tersebut. Hambatan dari pihak PT KAI (Persero) bahwa PT KAI (Persero) tidak bersedia melepaskan aset tanahnya tersebut dan hambatan yang paling utama dalam proses penanganan penyelesaian permasalahan ini bahwa proses penyelesaian untuk saat ini masih menunggu persetujuan mengenai penandatanganan draft kerjasama operasional dari pihak PT KAI (Persero).

3. Mekanisme yang tepat dalam penyelesaian penanganan masalah pemberian hak atas tanah aset PT KAI (Persero) yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri dalam rangka pemanfaatan dan pengamanan tanah aset PT KAI yakni PT KAI (Persero) dapat mengajukan permohonan Hak Pengelolaan untuk tanah-tanah yang tidak digunakan untuk jalur kereta api aktif dan untuk masyarakat sendiri dapat diberikan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, sehingga masyarakat diberikan Hak Guna atau Hak Pakai diatas tanah Hak Pengelolaan milik PT KAI (Persero).

2. Saran.

Sebagai akhir dari pembahasan ini maka penulis mencoba memberikan saran yang sekiranya dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang terkait yaitu :

1. Kalaupun masyarakat Baturetno menginginkan untuk tetap menginginkan Hak Milik menurut pendapat penulis kurang tepat karena tanah-tanah yang dikuasai saat ini bukan miliknya sendiri, dan masyarakat hanya memanfaatkan tanah tersebut, sedangkan alternatif dari PT KAI (Persero) untuk diberikan Hak Pengelolaan dan di atas Hak Pengelolaan diberikan Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan bagi masyarakat adalah suatu alternatif yang tepat.
2. Masyarakat yang menguasai aset PT KAI (Persero) hendaknya nanti mau menerima solusi yang telah dibuat oleh pihak Pemerintah Kabupaten Wonogiri sebagai tim fasilitator dari permasalahan ini.
3. Diharapkan PT Kereta Api Indonesia (Persero) segera melaksanakan pensertipikatan aset tanah-tanahnya untuk seluruh Wilayah Republik Indonesia sehingga akan memperoleh alas hak yang kuat sehingga permasalahan seperti yang terjadi di Kabupaten Wonogiri tidak terulang lagi.
4. Sebaiknya para pihak saling koordisai untuk duduk bersama untuk mencari kesepakatan yang menguntungkan untuk kedua belah pihak mengenai bentuk penyelesaian sehingga prosesnya akan cepat dan menguntungkan para pihak .

DAFTAR PUSTAKA

- Chomzah, Ali Achmad, 2002. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I dan II*, Prestasi pustaka, Jakarta
- _____, 2003. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan Iii Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Dan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1990. *Kamus besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka, Jakarta.
- Emerzon, joni, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Hadikusuma, Hilman, 1995. *Metode pembuatan kertas kerja atau skripsi ilmu hukum*, .Mandar Maju, Jakarta.
- Hadi, Soetrisno, 1985. *Metodologi research jilid II*, Fakultas Psikologi UGM, Jogjakarta.
- Hanitijo, Rony, 1998. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Harahap, M.Yahya. 1997. *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan Dan Penyelesaian Sengketa*, PT.Citra Bhakti, Bandung.
- Murad, Rusmadi, 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar maju, Bandung.
- Pusat Pendidikan Dan Pelatihan Badan Pertanahan Nasional, 2004. *Mediasi Dibidang Pertanahan*, Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Rachmadi, Usman, 2003. *Pilihan Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sentosa, Sembiring, 2004. *Hukum Dagang*, Citra Aditya, Bandung.
- Sitorus, Oloan dan Sierrad, H.M.Zaki, 2006. *Hukum Agraria Di Indonesia Konsep Dasar Dan Implementasi*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Jogjakarta.
- Soegiyono, 2004. *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta, Bandung.

Soekamto, Suryono dan Mamuji, Sri, 1985. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta.

Soemartono, Gatot, 2006. *Arbitrase dan mediasi di Indonesia*, Gramedia pustaka umum, Jakarta.

Subekti dan Tamara, 1990. *Kumpulan Putusan Mahkamah Agung*, Gunung Agung, Jakarta

Sutrisno Hadi, 2000. *Metodologi Research*, Universitas Gajah Mada, Jogjakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 tahun 1992 tentang Perusahaan Umum Kereta Api

Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

Undang-Undang No 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya.

Tinjauan Undang-Undang No 40 Tahun 2004 Tentang Perseroan Terbatas

Undang-Undang No 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara

Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 1998 mengenai Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero).

Peraturan Pemerintah No 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah

Permeneg Agraria / Kepala BPN No 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.