



**UPAYA PENENTUAN STATUS HAK PENGUASAAN DAN
PENGUNAAN TANAH PT. KERETA API OLEH MASYARAKAT
(STUDI KASUS DI KABUPATEN DEMAK)**

RINGKASAN TESIS

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2

Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :

**NOVILIANA RATNA KUSUMAWATI
B4B008199**

Pembimbing :

Nur Adhim, SH., MH.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
2010**

ABSTRAK

“Upaya Penentuan Status Hak Penguasaan Dan Penggunaan Tanah PT. Kereta Api Oleh Masyarakat (Studi Kasus Di Kabupaten Demak)”

Salah satu masalah pokok yang hingga kini belum mendapat pengaturan tuntas adalah masalah tanah, dan telah banyak konflik yang terjadi, begitu pula yang terjadi di emplasemen tanah PT. Kereta Api yang ada di Kabupaten Demak dimana terdapat penggunaan dan penguasaan tanah secara fisik oleh masyarakat dan penguasaan yuridis oleh PT. Kereta Api, bisa dikatakan terdapat suatu ketidakpastian hukum hak atas tanah.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris, Spesifikasi Penelitian menggunakan penelitian deskriptif analitis, Teknik penarikan sampel dilakukan dengan cara teknik non random sampling dengan jenis sampel purposive sampling. Metode dan teknik pengumpulan data diperoleh melalui data primer dan data sekunder. Metode analisis data mempergunakan metode analisis kualitatif.

Hasil penelitian adalah sebagai berikut: Pengaturan hukum tentang penggunaan dan penguasaan tanah PT. Kereta Api oleh masyarakat di Kabupaten Demak diatur di Penataan Ruang di wilayah setempat Undang-undang No.24 Tahun 1992. Pengaturan lebih rinci dalam surat Keputusan Direktur Djendral Kepala Djawatan Kereta Api, No 20912/BB/1962 tentang asal mula Dasar hukum dilaksanakan sewa-menyewa, Inpres No.5 Tahun 1988 tentang Pedoman Penyehatan dan Pengelolaan BUMN, kemudian ditindaklanjuti dengan Kep. Menkeu No. 740/KMK.00/1989 tentang Peningkatan Efisiensi dan Produktifitas BUMN, lebih khusus lagi dalam Undang-Undang Perbendaharaan Negara (ICW), Inpres No. 9 Tahun 1970 dan Kepres No. 16 Tahun 1994 tentang Pemanfaatan Tanah Perusahaan Kereta Api dan diperbaharui di Undang-Undang No.1 tahun 2004. Perkembangan penguasaan dan penggunaan tanah PT.Kereta Api di Kabupaten Demak yaitu secara yuridis tanah emplasemen Kabupaten Demak itu dimiliki oleh PT. Kereta Api dan secara fisik dikuasai dan dipergunakan oleh masyarakat untuk pemukiman/perumahan. Jaminan kepastian hukum hak atas tanah di emplasemen masyarakat Kabupaten Demak juga belum ada. Upaya yang dapat dilakukan terlebih dahulu adalah masyarakat mengajukan permohonan kepada PT. Kereta Api untuk segera mansertipikatkan tanah PT. Kereta Api menjadi suatu hak tertentu. Apabila PT. Kereta Api sudah mendapat hak pengelolaan maka bisa diberikan hak atas tanah di atasnya yaitu HGB bagi masyarakat dan Hak pakai bagi Instansi pemerintah. Solusi lain, dilakukan dengan jalan PT. Kereta Api melakukan upaya meminta kepada perusahaan untuk mencoret tanah yang ada di emplasemen Kabupaten Demak itu untuk dikeluarkan dari daftar aset perusahaan(Persero), untuk menjadi tanah negara bebas dan masyarakat dapat memohonkan tanah negara bebas tersebut kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN untuk menjadi status hak tertentu, dengan persetujuan Presiden/ Menteri Keuangan.

Kata Kunci : Penentuan status, Penguasaan Tanah, Tanah PT. Kereta Api.

ABSTRACT

“Efforts in Determining of PT. Kereta Api Land Ownership and Use by Local People (A Case Study in Demak Regency)”

One of major problems that recently have yet to be legally resolved is land problem as many conflicts may be found within. This phenomenon occurred in emplacement of land owned by PT. Kereta Api in Demak Regency. The problem related to physical land ownership and use by local people and judicial ownership by PT. Kereta Api.

The study used a juridical empirical method with an analytical descriptive specification. Samples of the study were collected by a non random sampling technique with purposive sampling type. Method and technique of data collection were obtained from both primary and secondary data. These data were then subject to an analysis using a qualitative method.

Results of the study were as follows: legal treatment of PT. Kereta Api land ownership and use by local people of Demak Regency was stipulated under the local Spatial Arrangement of Local Act No. 24/1992. The more detailed regulations were explained by *Keputusan Direktur Djendral Kepala Djawatan Kereta Api*, No. 20912/BB/1962 on the Origins of Hiring Legal Basics, Presidential Instruction No.5/1988 on State-owned Corporate Body (BUMN) Surveillance and Management, followed by Minister of Finance Decree No.740/KMK00/1989 on Efficiency and Productivity Improvement of State-owned Corporate Body, and, in particular, ICW, Presidential Instruction No.9/1970, and Presidential Decree No.16/1994 on Perusahaan Kereta Api Land Use, which was amended by Act No.1/2004. The development of PT. Kereta Api land ownership and use in Demak Regency, on which juridical land emplacement was situated, was physically owned and used by local people for settlements. Legal certainty warrant of the rights on land emplacement in Demak was also absent. They could only go as far as with Hiring and Contract Agreement and Assignment Letter from The Head (Regent) of Demak Regency. However, such notifications were not among official documents for land ownership. Efforts that can be taken by the authorities can be a proposal to PT. Kereta Api for certifying the land it owns. Once the Company has already had rights to manage, it may claim its rights on land ownership. Another solution can be

removal of land ownership by PT. Kereta Api where the emplacement area is situated from the Company's assets and hand the land over to the ownership of the local people under the instruction of the Minister of Land Management/Head of National Land Management Office, with the agreement of the Minister of Finance.

Keywords: Status determination, Land ownership, Land owned by PT. Kereta Api.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sudah menjadi pengetahuan umum bahwa masalah pokok yang hingga kini belum mendapat pengaturan tuntas adalah masalah tanah. Tanah adalah aset terpenting dalam kehidupan. Dengan demikian jelaslah kiranya bahwa tanah atau bumi dalam hal ini harus dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya termasuk di dalamnya yang dikuasai oleh masyarakat, sehingga penguasaan, pemilikan tanah oleh masyarakat harus mendapatkan perlindungan hukum yang tetap dan pasti dari pemerintah. Sejalan dengan hal dimaksud, maka pemerintah telah menetapkan UUPA Undang-Undang No.5 Tahun 1960 yang menjamin kepastian hak atas tanah bagi para pemegang haknya.

Berkaitan dengan penguasaan dan penggunaan tanah di Indonesia, terdapat suatu konflik atas tanah emplasement di Kabupaten Demak dimana terdapat penguasaan tanah oleh PT Kereta Api secara yuridis dan penggunaan dan penguasaan tanah secara fisik oleh masyarakat, dan bisa dikatakan suatu ketidakpastian hukum hak atas tanah. Dari hal diataslah yang memicu konflik dan ada upaya dari pihak masyarakat/PEMDA untuk dicarikan solusinya menyelesaikan status hak penguasaan dan penggunaan tanah emplasement PT. Kereta Api di

Kabupaten Demak, untuk mewujudkan ketertiban hidup berbangsa dan bernegara.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, perumusan masalahnya adalah :

1. Bagaimana pengaturan hukum dan perkembangan atas penguasaan dan penggunaan tanah PT. Kereta Api lintas non aktif oleh masyarakat di Kabupaten Demak ?
2. Adakah suatu jaminan kepastian hukum hak atas tanah dalam penguasaan dan penggunaan tanah PT. Kereta Api yang dilakukan oleh masyarakat di Kabupaten Demak hingga saat ini ?
3. Bagaimana upaya yang harus dilakukan oleh masyarakat dalam penentuan status hak penguasaan dan penggunaan tanah PT. Kereta Api di Kabupaten Demak yang mereka tempati, supaya memperoleh kepastian hak atas tanah tertentu ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum dan perkembangan atas penguasaan dan penggunaan tanah PT. Kereta Api lintas non aktif oleh masyarakat di Kabupaten Demak
2. Untuk mengetahui jaminan kepastian hukum hak atas tanah dalam penguasaan dan penggunaan tanah PT. Kereta Api yang dilakukan oleh masyarakat di Kabupaten Demak hingga saat ini

3. Untuk mengetahui upaya yang dapat dilakukan oleh masyarakat dalam penentuan status hak penguasaan dan penggunaan tanah PT. Kereta Api di Kabupaten Demak, supaya memperoleh kepastian hak atas tanah tertentu

D. Manfaat Penelitian

1. Teori/Akademis

- a. Sebagai bahan informasi yang berguna bagi masyarakat mengenai pengaturan memperoleh status hak atas tanah negara yang digunakan dan dikuasai oleh masyarakat supaya terdapat suatu kepastian hak atas tanah.
- b. Sebagai bahan untuk menambah khasanah keilmuan bagi para akademisi dan dunia pendidikan pada umumnya, khususnya bagi pengembang ilmu hukum.

2. Praktis

- a. Sebagai bahan masukan bagi para praktisi yang terlibat langsung dalam pelaksanaan memperoleh status hak atas tanah negara (tanah PT.Kereta Api) yang digunakan dan dikuasai oleh masyarakat, untuk mendapatkan suatu kepastian hak atas tanah.
- b. Sebagai bahan masukan dan sumbangan pemikiran dalam pengambilan kebijakan oleh pemerintah dan instansi terkait lainnya mengenai penguasaan tanah PT.Kereta Api oleh masyarakat di

Kabupaten Demak supaya terdapat kepastian hak atas tanah untuk masyarakat.

E. Kerangka Pemikiran

Tanah merupakan aset untuk suatu kemakmuran rakyat, sesuai dengan mandate dari Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 yang pada intinya bumi,air,kekayaan alam di kuasai oleh negara untuk kemakmuran rakyat. Dengan dasar itulah diharapkan akan mengurangi adanya sengketa pertanahan sesuai seperti terumus di dalam penjelasan Umum Angka I Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 .

Salah satu daerah dimana tanah merupakan jalur kereta apinya menjadi lintas nonaktif adalah Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) Demak, dikuasai oleh Perumka berdasarkan Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api Belanda di Pulau Jawa. Hal ini dijelaskan dalam Surat Keterangan Kepala Daerah IV (DAOP IV) Perumka Semarang tanggal 11 Maret 1996, Nomor. D4/JAB/1506/D19/96, dan telah tercatat dalam daftar inventarisasi aset Perumka.

Tanah- tanah emplasemen Kabupaten Demak tersebut disewakan kepada warga guna membangun perumahan. Dasar hukum dilaksanakan sewa-menyewa ini adalah surat Keputusan Direktur Djendral Kepala Djawatan Kereta Api, tanggal 09-05-1962, No 20912/BB/1962. Dalam perjanjian sewa-menyewa tidak disebutkan jangka waktu berlakunya

perjanjian hanya dinyatakan bahwa selama PJKa belum membutuhkan tanah itu sendiri dan hanya boleh mendirikan bangunan yang bersifat sementara. Namun dalam kenyataannya, pada saat ini para penyewa tanah PJKa banyak yang melanggar ketentuan sewa di atas dengan membangun rumah permanen.

Kemudian, apabila tanah PT. Kereta Api bekas rel kereta api tersebut akan digunakan kembali sesuai peruntukannya, maka tanah tanah aset dari PT. Kereta Api haruslah mempunyai suatu Hak tertentu untuk dapat digunakan oleh pihak ketiga, semisalnya Hak Pengelolaan, Hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri No.9 Tahun 1965 tentang hak pengelolaan bahwa hak pengelolaan dapat diberikan di atas tanah negara aset PT. Kereta Api tersebut, kemudian kepada masyarakat dan Pemda dapat diberikan suatu hak atas tanah tertentu, dimana masyarakat bisa memperoleh Hak milik atau HGB dan Pemda dengan Hak Pakai, dengan persetujuan dari Menteri Keuangan hal ini sesuai dengan Undang-Undang No. 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara

Apabila semua dapat diatasi atau diselesaikan, maka tanah PT. Kereta Api di Kecamatan Demak dan Kecamatan Wonosalam tersebut dapat diselesaikan pengurusan haknya, dan dapat diterbitkan tanda bukti haknya untuk mendapatkan kepastian status hak atas tanah, sesuai dengan yang diharapkan pada Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 Pasal 3 tentang Pendaftaran Tanah.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Masalah : Metode yang digunakan adalah metode pendekatan *yuridis empiris*.
2. Spesifikasi Penelitian : digunakan penelitian *deskriptif analitis*,
3. Sumber dan Jenis Data : Data Primer (wawancara dan Daftar pertanyaan) dan Data sekunder (kepuustakaan buku-buku, literatur, Undang-Undang, brosur-brosur).
4. Metode Penentuan Sampel : dipergunakan *teknik non random sampling* dengan jenis sampel *purposive sampling*.
5. Teknik Pengumpulan Data : Pengumpulan Data Primer (wawancara, kuesioner), dan Pengumpulan Data Sekunder (studi kepuustakaan).
6. Teknik Analisis Data

Tehnik analisis data yang dipergunakan untuk menarik kesimpulan hasil penelitian dipergunakan metode *analisis kualitatif*.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Tanah, Hak Atas Tanah dan Tanah Negara

Dalam hukum tanah kata “Tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA No 5 tahun 1960 pasal 4 bahwa “Tanah” dalam pengertian yuridis adalah “Permukaan Bumi Tetapi diperluas hingga meliputi juga hak atas tubuh bumi di bawah dan ruang udara di atasnya dalam batas-batas keperluannya yang wajar.¹ Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.²

¹ *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan Ke-9, (Jakarta: Djambatan 2003) hal 21

² *Ibid.*, hal. 18

Sedangkan tanah negara menurut Maria S.W. Sumardjono dalam bukunya kebijakan pertanahan menyatakan tanah negara adalah tanah-tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak, yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, hak pengelolaan, serta tanah ulayat dan tanah wakaf.³ Tanah Negara dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu Tanah Negara Bebas (tanah negara yang langsung di bawah penguasaan negara) dan Tanah Negara Tidak Bebas (tanah negara yang di atasnya sudah ditumpangi oleh suatu hak punya pihak lain, misalnya tanah negara yang di atasnya ada hak pengelolaan yang dipunyai oleh Pemda, Pertamina, PT. KAI dst). Dalam perkembangannya, penguasaan tanah-tanah negara diatur di PP No. 8 Tahun 1953 (peraturan ini sudah berganti dengan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang ketentuan-ketentuan tata cara pemberian dan pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Pengelolaannya).

B. Tata Cara Penggunaan dan Penguasaan Hak Atas Tanah

tata cara atau proses pemberian hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1999 yaitu :

³.Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta:Kompas,2006), 62

1. secara umum dapat dikatakan bahwa yang berhak memohon hak atas tanah tertentu ialah orang, badan hukum.
2. adapun instansi atau lembaga yang membantu Badan Pertanahan Nasional untuk mengawasi proses penguasaan dan pemilikan tanah negara adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notaris, Pegawai-bekas pegawai dalam lingkungan Direktorat Jendral Agraria, para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah).
3. Jika pemohon adalah Warga Negara Indonesia (tunggal), baik pria maupun wanita asli atau keturunan asing maka dapat memohon : Hak milik atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Jika pemohon adalah warga negara asing dan warga negara rangkap yang bertempat tinggal di Indonesia, ia dapat memohon Hak Pakai, Bila pemohon adalah badan hukum yang ditunjuk pemerintah dapat sebagai pemegang hak atas tanah,. Badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah ialah Badan-badan milik negara, Koperasi pertanian, Badan-badan sosial dan keagamaan tertentu. Untuk perseroan terbatas, yayasan dapat memohon hak guna usaha atau hak guna bangunan atau hak pakai.
4. Secara garis besar tata cara permohonan dan pemberian ijin hak atas tanah berlangsung dalam tahapan sebagai berikut : Pemohon mengajukan permohonan tertulis kepada pejabat yang berwenang

(BPN); lalu Kantor Badan Pertanahan memeriksa dan meminta dipersiapkan syarat-syarat yang diperlukan. Apabila seluruh persyaratan permohonan hak atas tanah telah sesuai maka permohonan tersebut akan dikabulkan.

C. Perkembangan Penggunaan dan Penguasaan Tanah PT. Kereta Api Indonesia

Pada 28 September 1945 sebagai Hari Kereta Api di Indonesia, serta dibentuknya "Djawatan Kereta Api Republik Indonesia" (DKARI). DKARI kemudian diubah menjadi Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA) menurut UU No.19 Tahun 1960 Jo. PP No. 22 Tahun 1963, yang kemudian diubah menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) menurut PP No.61 Tahun 1971 pada 15 September 1971. Pada 2 Januari 1991, PJKA diubah menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka) menurut PP No. 57 Tahun 1990, dan sejak 1 Juni 1999 menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero).⁴ Tanah-tanah aset PT. Kereta Api Indonesia tetap menjadi kekayaan negara atau tanah negara yang telah tertanam dalam tubuh Perusahaan (PT. Kereta Api Indonesia (Perseroan))

Dalam perkembangan selanjutnya, menurut Perbendaharaan Negara yang di atur di dalam Undang-Undang No 1 tahun 2004, tanah aset PT Kereta Api (Persero) baik yang sudah bersertifikat (dengan atas

⁴ www.wikipedia.org, *Sejarah PT. Kereta Api Indonesia*, diakses tanggal 4 September 2008

nama PT Kereta Api) maupun yang belum, tidak boleh dilepaskan kepada pihak ketiga, jika tidak ada izin dari Menteri Keuangan.⁵

D. Hak Pengelolaan Tanah Negara

Hak pengelolaan menurut R. Atang Ranoemihardja adalah hak atas tanah yang dikuasasi negara dan hanya dapat diberikan kepada badan hukum pemerintah (departemen, jawatan, atau daerah swatantra) atau pemerintah daerah baik untuk dipergunakan untuk usaha sendiri maupun untuk kepentingan pihak ketiga.⁶

E. Subyek Hukum yang Berhak atas Penguasaan Tanah Negara

Yang dimaksud sebagai subyek hukum (persoon) ialah suatu pendukung hak yaitu manusia atau badan yang menurut hukum berkuasa (berwenang) menjadi pendukung hak. Pengaturan subyek hukum yang berhak atas penguasaan tanah negara yaitu perorangan baik secara sendiri atau beberapa orang secara bersama-sama atau badan hukum yang diatur dalam Pasal 4 (1) UU PA No.5 Tahun 1960.

F. Kepastian Hak Atas Tanah

Jaminan kepastian hukum hak atas tanah telah diatur di Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang

⁵ Dasrin Zen dan PT. Kereta Api (Persero), *Tanah Kereta Api : Suatu Tinjauan Historis, Hukum Agraria/Pertanahan dan Hukum Pembendaharaan Negara*, (Bandung: PT. Kereta Api, 2000), hal. 34

⁶ R. Atang Ranoemihardja disadur dalam Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1995), hal. 53

Pendaftaran Tanah, Pasal 3 tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Bentuk dari jaminan kepastian hukum hak atas tanah adalah berupa Sertifikat Hak Atas Tanah. Sedangkan jaminan Kepastian hukum hak atas tanah ada 3 hal yaitu kepastian mengenai objek, subjek, dan kepastian mengenai status hak atas tanah tersebut.⁷

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Daerah Penelitian

1. Kelurahan Bintoro dan Desa Jogoloyo di Kabupaten Demak

Kelurahan Bintoro merupakan salah satu Kelurahan di Kecamatan Demak yang terletak di pusat kota Kabupaten Demak.

⁷ *Ibid*, hal.170

Kelurahan Bintoro terletak pada ketinggian \pm 4-7 meter di atas permukaan air laut, dengan luas \pm 504,8 Ha, termasuk di dalamnya tanah PT. Kereta Api yang luasnya \pm 15,4 Ha. Kelurahan Bintoro, yang termasuk dalam emplasemen tanah PT. Kereta Api antara lain di kawasan Rt.08 Rw. II, Rt. 09 Rw. II, Rt. 10 Rw. II.

Desa Jogoloyo merupakan salah satu desa yang terletak di pinggiran Kota Demak Kecamatan Wonosalam, dengan luas \pm 308 Ha dimana ada sebagian kecil di sebelah utara desa tersebut merupakan tanah emplasemen PT. Kereta Api Indonesia , yaitu wilayah Rt. 02 Rw. 01 Desa Jogoloyo. Dengan Jumlah Penduduk yang menempati tanah emplasemen tanah PT. Kereta Api Indonesia Kelurahan Bintoro, yang dihitung Per Kepala Keluarga (KK) pada kawasan Rt.08 Rw.II, Rt.09 Rw.II, Rt.10 Rw.II. berjumlah \pm 109 KK, dengan di tambah penduduk Desa Jogoloyo di Rt. 02 Rw. 01 yaitu 34 KK.: sehingga jumlah keseluruhannya \pm 143 KK.

B. Pengaturan Hukum Dan Perkembangan Penguasaan Dan Penggunaan Tanah PT. Kereta Api Lintas Non Aktif Oleh Masyarakat Di Kabupaten Demak

Ketentuan-ketentuan dasar mengenai tanah di Indonesia telah tercantum di dalam Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang memuat pokok-pokok dari hukum Tanah Nasional Indonesia. Berhubungan dengan penggunaan dan penguasaan tanah PT. Kereta

Api oleh masyarakat maka terdapat pengaturan hukumnya. maka dikeluarkan pengaturan hukum yang diatur di Intruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1988 tentang Pedoman Penyehatan dan Pengelolaan Badan Usaha Milik Negara. Berdasarkan Instruksi Presiden tersebut telah diinstruksikan untuk mengambil langkah-langkah penyehatan dan penyempurnaan pengelolaan BUMN. Salah satu langkah yang ditempuh adalah melakukan kerjasama operasi (KSO/BOT). Kemudian ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 740/KMK.00/1989 tentang Peningkatan Efisiensi dan Produktifitas BUMN, di dalam Pasal 2 menyatakan bahwa peningkatan produktifitas BUMN dapat dilakukan melalui kerjasama operasi pihak lain.

Diatur pula Undang-Undang Perbendaharaan Negara (ICW), Inpres No. 9 Tahun 1970 dan Keputusan Presiden Nomor: 16 Tahun 1994 tentang Pemanfaatan Tanah Perusahaan Kereta Api, Pasal 13 ayat (5) yaitu sebagai berikut : “Barang bergerak dan tidak bergerak milik Negara dapat dimanfaatkan dengan cara disewakan, dipergunakan dengan cara dibangun dioperasikan dan diserahkan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan”, dan diperbaharui di Undang-Undang No.1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

Aturan selanjutnya Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA), dikuasai oleh Perumka berdasarkan Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api Belanda di Pulau

Jawa. Hal ini dijelaskan dalam Surat Keterangan Kepala Daerah IV (DAOP IV) Perumka Semarang tanggal 11 Maret 1996, Nomor. D4/JAB/1506/D19/96, dan telah tercatat dalam daftar inventarisasi asset Perumka. Akan tetapi asal mula Dasar hukum dan dilaksanakan sewa-menyewa ini adalah surat Keputusan Direktur Djendral Kepala Djawatan Kereta Api, tanggal 09-05-1962, No 20912/BB/1962.⁸ Peraturan di atas menjelaskan bahwa PT. Kereta Api Indonesia boleh melakukan diversifikasi usaha dengan jalan memanfaatkan disesuaikan dengan Undang-undang Nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang di wilayah setempat.

Bila penulis cermati dengan seksama, bahwa dengan adanya peraturan hukum yang telah diuraikan mempunyai maksud tertentu yaitu pada dasarnya tanah aset PT. Kereta Api Indonesia tidak akan dilepaskan kepada pihak ketiga maupun pihak lain misalnya masyarakat, dan untuk melindungi aset tanah perusahaan kereta api yang nonaktif.

Selanjutnya untuk perkembangan Semenjak tahun 1962 dari tanah PT.Kereta Api di Kabupaten Demak ini setelah tidak aktif lagi maka di sewakan untuk pemukiman, tetapi ini tidak serta merta hanya untuk pemukiman tempat tinggal saja, akan tetapi dari pihak perusahaan kereta api juga menyewakannya kepada instansi pemerintah maupun swasta

⁸ Kismoro, *Wawancara*, Manajer Aset PT.Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IV Semarang, (Semarang, 3 Februari 2010).

untuk dipergunakan sebagai tempat usaha. Jika penulis lihat dari perkembangannya, penulis berpendapat bahwa penguasaan dan penggunaan tanah PT. Kereta Api (persero) di lintas nonaktif di kecamatan Demak dan Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak yaitu seiring perkembangan jaman semakin meningkat pula kebutuhan akan perumahan. Dari tahun ke tahun berdasar pengamatan penulis, penggunaan tanah emplasement semakin meningkat pula, dengan demikian semakin banyak tanah emplasement yang dikuasai oleh masyarakat untuk keperluan perumahan, tentu saja peruntukan perumahan ini sesuai dengan peraturan sewa-menyewa, walaupun secara yuridis tanah emplasemen tersebut dibawah pengelolaan Departemen Keuangan yang di dimanfaatkan oleh PT. kereta Api (Persero) dan penggunaan fisik oleh masyarakat. Dan sudah banyak terdapat pelanggaran atas ijin. Padahal dengan pelanggaran ijin memberikan sesuatu hak kepada pihak lain, atas tanah aset PT. Kereta Api tanpa izin/persetujuan dari Menteri Keuangan, merupakan penggelapkan kekayaan Negara yang merugikan Negara.

C. Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dalam Penguasaan Dan Penggunaan Tanah PT. Kereta Api Oleh Masyarakat Di Kabupaten Demak Saat Ini

Menurut penulis, untuk tanah emplasemen di Kabupaten, karena masyarakat sudah banyak terjadi pelanggaran atas penggunaan dan

penguasaan atas ijinnya, menjadikan sebuah gambaran bahwa terdapat penggunaan dan penguasaan tanah secara fisik oleh masyarakat dan penguasaan yuridis oleh PT. Kereta Api Indonesia (PT.KAI). Dengan demikian jelas tidak terdapat atau belum terdapat suatu jaminan kepastian hukum hak atas tanah, karena gambaran yang terjadi saat ini, atas tanah nonaktif PT. Kereta Api yang digunakan oleh masyarakat tidak memenuhi dengan unsur-unsur kepastian hukum hak atas tanah yang mencakup tiga hal, yaitu kepastian mengenai objek, subjek dan status hak atas tanah. Dan tidak adanya bentuk dari jaminan kepastian hukum berupa Sertipikat Hak Atas Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, yang merupakan bukti kepemilikan tanah yang tidak dimiliki oleh masyarakat dalam menempati tanah emplacement, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

D. Upaya Penentuan Status Hak Penguasaan Dan Penggunaan Tanah PT. Kereta Api Oleh Masyarakat Di Kabupaten Demak

Dalam perkembangannya, bahwa upaya di atas sudah dilakukan oleh masyarakat emplasemen Kabupaten Demak pada tahun 1996, yang diajukan kepada Kepala kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak, Bupati Kabupaten TK II Demak dan Ketua DPRD TK II Demak. Oleh Bupati permohonan ini telah ditanggapi pada tahun 1997 dan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Demak juga sudah ditanggapi dengan

surat no 500/1637/1996 (data terlampir), akan tetapi tidak terdapat tindak lanjutan atas upaya-upaya masyarakat tersebut.⁹ Kemudian di peroleh keterangan, bahwa pihak Pemerintah Demak dan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak tidak menindaklanjuti hal tersebut disebabkan karena tanah emplasemen PT. Kereta Api yang di tempati oleh masyarakat saat ini ternyata belum terdapat sertipikat atau status hak atas tanah PT. Kereta Api, walaupun masih tetap tanah negara yang merupakan aset kekayaan PT. Kereta Api yang dipisahkan.¹⁰

Penulis mengajukan solusi pemecahan masalah tanah yang menjadi konflik antara PT.Kereta Api dengan masyarakat. Masyarakat bisa atau dapat melanjutkan upaya mendapatkan kepastian hak atas tanahnya, apabila terlebih dahulu PT. Kereta Api mengajukan Hak pengelolaan ke Kantor Pertanahan seyogyanya segera memproses atau menyetujuinya karena PT. Kereta Api dapat menunjukkan *Gronkaartnya* . Penulis juga berpendapat, Dengan demikian satu-satunya hak yang pantas diberikan kepada PT. Kereta Api adalah hak pengelolaan. PT. Kereta Api dengan memegang Hak Pengelolaan dapat memberikan hak atas tanah kepada pihak lain dengan musyawarah dan mufakat, yaitu kepada masyarakat dapat diberikan Hak Guna Bangunan di atas Hak

⁹ Masrukin R, Khasdan Ahmad, Sujarwo Hadi , *Wawancara* , Ketua RT 08,RT 09,RT 10, (Demak, 5 Februari 2010).

¹⁰ Fitri Adhi Nugroho, *Wawancara*, Staff Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah Negara Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, (Demak, 15 Januari, 2008).

Pengelolaan dan Hak Pakai di atas Hak pengelolaan bagi instansi pemerintah. Selain solusi di atas, berhubung tanah emplasemen di Kabupaten Demak belum mempunyai hak tertentu, maka dapat juga dilakukan dengan jalan, PT. Kereta Api melakukan upaya meminta kepada perusahaan (Persero) untuk mencoret tanah yang ada di emplasemen Kabupaten Demak itu untuk dikeluarkan dari daftar aset perusahaan (Persero). Kemudian apabila disetujui untuk dicoret dari daftar aset, diharapkan tanah emplasemen Kabupaten Demak menjadi tanah negara bebas (tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara), yang pada akhirnya masyarakat dapat memohonkan tanah negara bebas tersebut kepada Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menjadi status hak tertentu, dengan memerlukan persetujuan Presiden dan Menteri Keuangan sesuai dengan tata cara yang sudah di atur di dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang ketentuan-ketentuan tata cara pemberian dan pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Pengelolaannya.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pengaturan hukum tentang penggunaan dan penguasaan tanah PT. Kereta Api oleh masyarakat di Kabupaten Demak, mengacu pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok , Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang

Penataan Ruang di wilayah setempat. Pengaturan lebih rinci ada dalam surat Keputusan Direktur Djendral Kepala Djawatan Kereta Api, tanggal 09-05-1962, No 20912/BB/1962 tentang asal mula Dasar hukum dilaksanakan sewa-menyewa, Intruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1988 tentang Pedoman Penyehatan dan Pengelolaan Badan Usaha Milik Negara, kemudian ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 740/KMK.00/1989 tentang Peningkatan Efisiensi dan Produktifitas BUMN, lebih khusus lagi ada dalam Undang-Undang Perbendaharaan Negara (ICW), Inpres No. 9 Tahun 1970 dan Keputusan Presiden Nomor: 16 Tahun 1994 tentang Pemanfaatan Tanah Perusahaan Kereta Api, Pasal 13 ayat (5) dan diperbaharui di Undang-Undang No.1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Perkembangan penguasaan dan penggunaan tanah PT.Kereta Api di lintas nonaktif di Kecamatan Bintoro Demak dan Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak, yaitu bahwa seiring perkembangan zaman semenjak tahun 1962 hingga saat ini, semakin meningkat pula kebutuhan akan pemukiman/perumahan di tanah emplasemen tersebut. Dimana secara yuridis tanah emplasement Kabupaten Demak itu dimiliki oleh PT. Kereta Api, dan secara fisik dikuasai dan dipergunakan oleh masyarakat, dengan disertai pelanggaran ijin hak atas tanah yang dilakukan oleh banyak oknum masyarakat, maupun secara tidak

langsung dilakukan oleh oknum masyarakat Pemda Demak, tanpa disertai pengawasan dari PT. Kereta Api sebagai pihak yang secara yuridis menguasai dan mengelolanya, ini berarti terdapat menggelapkan kekayaan Negara yang merugikan Negara.

2. Belum adanya Jaminan kepastian hukum atas penempatan tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Kabupaten Demak yang menempati tanah PT. Kereta Api Indonesia. Dalam hal penggunaan dan penguasaannya hanya dibuktikan dengan Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa dan Surat Penunjukan dari Bupati Kabupaten Demak, dan ini bukan merupakan bentuk alat bukti yang sah sebagai kepemilikan tanah pada penggunaan ataupun penguasaan dan tidak memenuhi dengan unsur-unsur jaminan kepastian hukum hak atas tanah.
3. Upaya masyarakat emplasemen Kabupaten Demak, untuk memperoleh Hak Milik akan tercapai jika ada persetujuan dari Menteri Keuangan maka upaya yang dapat dilakukan terlebih dahulu adalah masyarakat melakukan permohonan ke PT. Kereta Api agar segera mengajukan Hak pengelolaan ke Kantor Pertanahan, kemudian masyarakat diberikan Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dan Pemda Hak Pakai di atas Hak pengelolaan, Solusi lain, dapat dilakukan juga dengan jalan PT. Kereta Api melakukan upaya meminta kepada perusahaan untuk mencoret tanah yang ada di emplasemen

Kabupaten Demak itu untuk dikeluarkan dari daftar aset perusahaan(Persero), untuk menjadi tanah negara bebas dan masyarakat dapat memohonkan tanah negara bebas tersebut kepada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN untuk menjadi status hak tertentu, dengan persetujuan Presiden/ Menteri Keuangan. Hingga akhirnya Masyarakatpun bisa memperoleh hak milik apabila mengajukan permohonan sesuai dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang ketentuan-ketentuan tata cara pemberian dan pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Pengelolaannya,

B. Saran

1. Kepada seluruh Instansi yang terkait yaitu Pemerintah Daerah Kabupaten Demak, Kantor Pertanahan Kabupaten Demak, dan PT. Kereta Api Indonesia, perlu adanya kerjasama dalam hal sosialisasi dan penyuluhan kepada masyarakat berkaitan dengan penggunaan dan penguasaan tanah-tanah nonaktif PT. Kereta Api.
2. Kepada PT. Kereta Api Indonesia, hendaknya dari PT. Kereta Api sebagai pihak pemilik aset tanah yang ada di Kabupaten Demak untuk dapat mempercepat penyelesaian sertipikat Hak pengelolaan atas nama PT. Kereta Api.

3. Kepada masyarakat yang menempati tanah emplasemen PT. Kereta Api Indonesia di Kabupaten Demak, diharapkan dapat secepatnya mengajukan permohonan hak atas tanah supaya perusahaan kereta api dapat melepaskan aset tanahnya dengan sejumlah ganti rugi yang ditetapkan besarnya oleh perusahaan kereta api.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Abdurrahman, 1983. *Beberapa Aspekta tentang Hukum Agraria Seri Hukum Agraria V*, Alumni, Bandung.
- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta,
- Boedi Harsono, 2003. *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta,
- Dianto Bachtiar, Erpan Faryadi, Bonnie Setiawan, 1997. *Reformasi Agraria: Perubahan politik, Sengketa, dan Agenda Pembaruan Agraria di Indonesia*, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi UI, Jakarta.
- Dasrin Zen & PT. Kereta Api (Persero), 2000. *Tanah Kereta Api (Suatu Tinjauan Historis, Hukum Agraria/Pertanahan dan Hukum Pembendaharaan Negara)*, PT. Kereta Api, Bandung.
- Dudu Duswara Machmudin, 2003. *Pengantar Ilmu Hukum Sebuah Sketsa*, Refika Aditama, Bandung.
- Effendi Parangin, 1994. *Hukum Agraria Di Indonesia*, Rajawali, Jakarta.
- Fitri Adhi Nugroho, 2004. *Studi Penguasaan Tanah PT. Kereta Api (Persero) di Kecamatan Demak dan Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak Provinsi Jawa Tengah* : Skripsi, STPN, Yogyakarta.
- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung.
- Ika Wijayati, 2004. *Tinjauan Hukum Proses Penguasaan dan Pemilikan Tanah Negara Oleh Masyarakat di Kota Semarang* : Skripsi, Unissula, Semarang.
- Komarudin, 1974, *Metode Penulisan Skripsi dan Tesis*, Citra Grafika, Bandung.

- K. Wantjik Saleh, 1980. *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media: Jakarta.
- Purwanto, 2000, *Kajian Terhadap Prosedur Pemrosesan Permohonan Sertifikat Hak-Hak Atas Tanah*, Winaya Mukti, Jatinagor.
- Maria S.W. Sumardjono, 2006. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Ramli Zein, 1995. *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, dan Sri mamuji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Rajawali Press, Jakarta.
- Salyadi, 1992. *Efektifitas Pelaksanaan Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) dalam Mewujudkan Pendaftaran Tanah Dengan Cepat dan Murah di Kabupaten DATI II Boyolali*: Skripsi, UNS, Surakarta.
- Sudargo Gautama & Ellyda T. Soetiyarto, 1997. *Komentar Atas Peraturan-Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria (1996)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Supriadi, 2007. *Hukum Agraria*, Sinar Rafika, Jakarta,
- Urip Santoso, 2005. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- W.J.S. Poerwodarminto, 1990. *Kamus Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.

B. PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang No.1 Tahun 2004, tentang Perbendaharaan Negara.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 1978.

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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria No.9 tahun 1965, tentang Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Negara Agraria No.9 Tahun 1999, tentang Ketentuan-ketentuan Tata Cara Pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaannya

C. BAHAN INTERNET

www.wikipedia.org, *Sejarah PT. Kereta Api Indonesia*, diakses tanggal 4 September 2007

www.suaramerdeka.com, *Kepastian Hak Atas Tanah Makin Penting*, diakses tanggal 28 Februari 2010