

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENGUASAAN TANAH PT.KAI
OLEH MASYARAKAT KELURAHAN GUNUNG SARI
KOTA BANDAR LAMPUNG**

(SKRIPSI)

Oleh

PRASATYA NURUL RAMADHAN



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG**

2016

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENGUASAAN TANAH PT.KAI OLEH MASYARAKAT KELURAHAN GUNUNG SARI KOTA BANDAR LAMPUNG

Oleh

Prasatya Nurul Ramadhan

Masalah penguasaan tanah di Indonesia dapat dibagi dalam arti fisik dan arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi hak dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dikehendaki, jika ada penguasaan tanah secara fisik tanpa izin dari pemegang hak maka penguasaan tanah tersebut adalah ilegal dan bertentangan dengan Undang-Undang No 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak. Berkaitan dengan penguasaan tanah di Indonesia, PT.KAI adalah salah satu BUMN yang sering menimbulkan masalah mengenai penguasaan tanah baik dengan instansi lain ataupun dengan masyarakat. Salah satu lokasi terjadinya penguasaan secara fisik oleh masyarakat terhadap tanah PT.KAI adalah di kelurahan Gunung Sari kecamatan Enggal Bandar Lampung, Sehubungan dengan adanya rencana PT. KAI yang ingin melakukan penertiban kembali terhadap tanah mereka, maka dalam hal ini masyarakat kelurahan gunung sari berkeberatan, Warga bereaksi dengan menolak adanya penggusuran yang dilakukan oleh PT.KAI.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah, 1. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap penguasaan tanah PT.KAI oleh masyarakat kelurahan gunung sari, 2. Bagaimana Penyelesaian Terhadap Penguasaan Tanah PT Kereta Api Oleh Masyarakat Kelurahan Gunung Sari

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif, yaitu dengan cara menganalisis buku-buku, dan Peraturan Perundang-Undangan dan didukung dengan pendekatan empiris yakni dengan cara melakukan wawancara di BPN Provinsi Lampung, Kantor LBH Bandar Lampung, dan kantor Lurah Gunung Sari

Hasil penelitian menunjukkan bahwa, Perlindungan hukum bagi warga yang melakukan penguasaan tanah adalah hukum itu sendiri karna berupa peraturan perundang-undangan khususnya undang-undang yang mengatur tentang agraria karna hukum berfungsi sebagai perlindungan hukum untuk kepentingan manusia. Bentuk perlindungan hukum itu sendiri yaitu 1.Hak menguasai tanah oleh negara karna Hak menguasai tanah oleh negara bersumber dari

kekuasaan yang melekat pada negara, bahwa secara konstitusional Negara memiliki legitimasi yang kuat untuk menguasai tanah sebagai bagian dari bumi, namun penguasaan tersebut harus dalam kerangka untuk kemakmuran rakyat termasuk warga Gunung sari 2. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pasal 6 UUPA: “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi social ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendakinya. Penyelesaian masalah penguasaan terhadap tanah PT.KAI yang dikuasai masyarakat di Kelurahan Gunung Sari Kota Bandar lampung adalah seharusnya pihak-pihak yang berkaitan dalam sengketa ini yaitu warga kelurahan gunung sari, PT.KAI, dan PEMDA melakukan dialog dan bermusyawarah agar mendapat jalan tengah dari permasalahan tersebut, hal ini dimaksudkan agar antara pihak-pihak yang bersangkutan yaitu warga ataupun PT.KAI sama-sama mendapatkan keadilan, dan mendapatkan kepastian serta perlindungan hukum hak atas tanah tersebut.

Kata kunci : Perlindungan hukum, Penguasaan Tanah, PT. KAI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENGUASAAN TANAH PT.KAI
OLEH MASYARAKAT KELURAHAN GUNUNG SARI KOTA BANDAR
LAMPUNG**

**Oleh
PRASATYA NURUL RAMADHAN**

Skripsi

Sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar
SARJANA HUKUM

Pada

Bagian Hukum Administrasi Negara
Fakultas Hukum Universitas Lampung



**UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2016**

Judul Skripsi

: **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PENGUASAAN TANAH PT.KAI OLEH
MASYARAKAT KELURAHAN GUNUNG SARI
KOTA BANDAR LAMPUNG**

Nama Mahasiswa

: **Prasatya Nurul Ramadhan**

No. Pokok Mahasiswa : 1212011250

Bagian

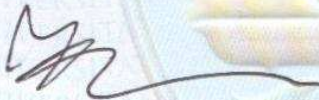
: Hukum Administrasi Negara

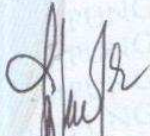
Fakultas

: Hukum

MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing


Dr. FX. Sumarja, S.H., M.H.
NIP 19650622 199003 1 001


Upik Hamidah, S.H., M.H.
NIP 19600606 198703 2 012

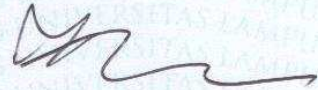
2. Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara


Upik Hamidah, S.H., M.H.
NIP 19600606 198703 2 012

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

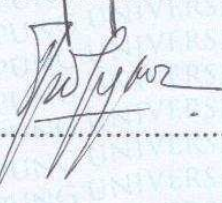
Ketua : **Dr. FX. Sumarja, S.H., M.H.**



Sekretaris/Anggota : **Upik Hamidah, S.H., M.H.**

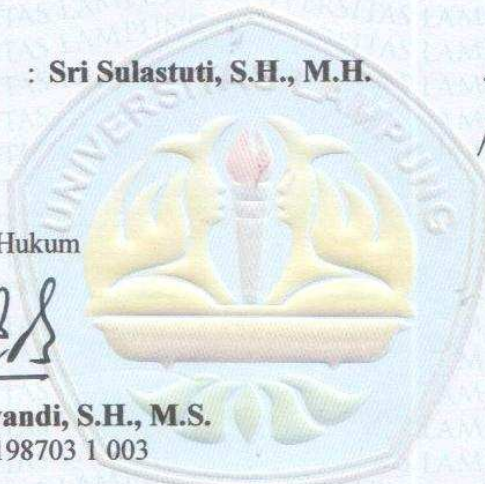


Penguji Utama : **Sri Sulastuti, S.H., M.H.**



Dekan Fakultas Hukum

Prof. Dr. Heryandi, S.H., M.S.
NIP 19621109 198703 1 003



Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **10 Agustus 2016**

RIWAYAT HIDUP



Penulis dilahirkan di Bandar Lampung pada tanggal 07 Februari 1994, penulis merupakan anak ketiga dari tiga bersaudara dari pasangan Bapak Alm. Kaizer Bandarsyah dan Yalnawati. Penulis memulai pendidikan pada Taman Kanak-Kanak di BYANGKARI diselesaikan Pada Tahun 2000,

Kemudian penulis melanjutkan pendidikan di Sekolah Dasar Negeri 2 Palapa Bandar Lampung diselesaikan pada tahun 2006, Kemudian Penulis melanjutkan pendidikan di Sekolah Menengah Pertama Negeri 9 Bandar Lampung dan diselesaikan pada tahun 2009, setelah itu penulis melanjutkan pendidikan di Sekolah Menengah Atas Negeri 3 Bandar Lampung dan diselesaikan pada tahun 2012. Pada tahun 2012, penulis terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Selama mengikuti perkuliahan penulis aktif dalam Himpunan Mahasiswa Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Unila (2015-2016). Selain itu, pada tahun 2015 penulis mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) tanggal 18 Januari sampai dengan 18 maret 2016 Periode I yang dilaksanakan di Kabupaten Tulang Bawang Kecamatan Penawar Tama.

MOTTO

Hai manusia, sesungguhnya Kami ciptakan kamu dari laki-laki dan perempuan dan kami jadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku agar kamu saling mengenal. Sesungguhnya yang mulia diantara kamu adalah yang paling bertaqwa

(QS. Al-Hujarat ayat 13)

Dan janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi sesudah (Allah) memperbaikinya dan berdoalah kepada-Nya dengan rasa takut (tidak akan diterima) dan harapan (akan dikabulkan) Sesungguhnya rahmat Allah amat dekat kepada orang-orang yang berbuat baik

(QS. Al A'raf Ayat 56)

Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.

(QS. Al Insyirah 94:5-6)

Siapa yang bersungguh-sungguh pasti akan mendapatkannya.

(Man Jadda Wa Jadda)

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji dan syukur kepada Allah SWT, Tuhan dari segala Alam, yang telah memberikan rahmat, taufik dan hidayah Nya, maka dengan segala ketulusan dan kerendahan hati serta setiap perjuangan dan jerih payah yang selama ini telah dilakukan, dengan ini aku persembahkan sebuah karya kepada:

Papah dan Mamahku tercinta yang telah membesarkanku hingga saat ini anaknya berada di tingkat pendidikan perguruan tinggi.

Terima Kasih untuk dukungannya secara moril maupun materiil, motivasinya, perhatiannya serta pengarahannya.

Atu Dewi Kartika serta Uni Mala Puspita yang senantiasa menemaniku dengan segala keceriaan, nasehat dan kasih sayang.

Keluarga besarku terima kasih atas doa dan dukungannya selama ini.

Para guru serta dosen yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat kepadaku Sahabat-sahabat dan teman-temanku yang selalu menemani untuk memberikan semangat.

Almamaterku Tercinta

SANWACANA

Puji syukur selalu penulis panjatkan kehadiran Allah S.W.T., atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Penguasaan Tanah PT.KAI oleh Masyarakat Kelurahan Gunung Sari Kota Bandar Lampung” sebagai salah satu syarat mencapai gelar sarjana di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, petunjuk dan saran dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini Penulis mengucapkan terima kasih yang tulus dari lubuk hati yang paling dalam kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Heryandi, S.H., M.S. Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
2. Ibu Upik Hamidah, S.H., M.H., Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara dan selaku Dosen Pembimbing II Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah banyak memberikan pengarahan dan sumbangan pemikiran yang sungguh luar biasa dalam membimbing Penulis selama penulisan skripsi ini.
3. Bapak Satria Prayoga, S.H., M.H., Sekretaris Jurusan Hukum Administrasi Negara dan selaku Dosen Pembahas II yang senantiasa memberikan waktu, masukan dan saran selama penulisan skripsi ini.

4. Bapak Dr. FX Sumarja, SH., MH Pembimbing I yang telah banyak memberikan pengarahan dan sumbangan pemikiran yang sungguh luar biasa dalam membimbing Penulis selama penulisan skripsi ini.
5. Ibu Srisulastuti, S.H., M.H, selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan waktu, masukan, dan saran selama penulisan skripsi ini.
6. Ibu Kasmawati, S.H., M.H. selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan nasehat dan bantuannya selama proses pendidikan Penulis di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
7. Abang Chandra Mulyawan, Bapak Suharto MS, Ibu Nurjanah, yang telah menjadi narasumber-narasumber, memberikan izin penelitian, membantu dalam proses penelitian untuk penyusunan skripsi ini.
8. Seluruh dosen, staff dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Lampung, terima kasih atas bantuannya selama ini.
9. Terkhusus dan istimewa untuk kedua orang tuaku, Bapak Alm. Kaizer Bandarsyah dan Ibuku Yalnawati yang selalu memberikan dukungan, motivasi dan doa kepada Penulis, serta menjadi pendorong semangat agar Penulis terus berusaha keras mewujudkan cita-cita dan harapan sehingga dapat membanggakan bagi mereka berdua.
10. Istimewa pula kepada kakak-kakaku Dewi Kartika dan Mala Puspita, senantiasa mendoakanku, memberiku dukungan semangat dan motivasi, nasehat serta pengarahan dalam keberhasilanku dalam menyelesaikan studi maupun kedepannya.
11. Sahabat-sahabat dikampus yang sudah seperti saudara Redo Noviansyah, Rachmad Mahendra, Ragiell Armanda Arief, Rb Pratama, Oggy Sagatama,

Belardo Prasetya, Risky khairullah, Rama Adi Putra, Rito Priasmoro kalian luar biasa untuk kebersamaannya sampai saat ini semoga kita akan sukses di masa akan datang dan berguna bagi nusa bangsa.

12. Teman-teman lamaku Muhammad rezky meilandro, Muhammad Ade Erik, Oliv, Wawan, Niot, Agustin terimakasih untuk kebersamaannya sampai saat ini semoga kita tetap menjadi best friend dan sukses.
13. Teman-teman angkatan 2012 Fakultas Hukum Universitas Lampung yang tidak dapat Penulis sebutkan semuanya. Terima Kasih atas pertemanan yang terjalin selama ini sukses buat kita semua.
14. Teman – teman majelis ilmu dalam mencari jalan yang diridhai ALLAH SWT Rahmadi, Neva, Angga, Gomeh, Icing semoga Allah selalu memberikan kita rahmatnya dan selalu ditunjukkan jalan yang lurus.
15. Teman-teman KKN “Santiago Jaya” Desa Kesuma Jaya Kecamatan Bekri Kabupaten Lampung Tengah yang telah berbagi pengalaman mengisi hari-hari selama 60 hari dan saling bekerja sama dalam menjalankan program kerja KKN Mute, Yessa, Lovi, Icha, Hanif, Ibnu Terimakasih atas motivasi dan doanya selama ini.
16. Untuk Almamaterku Tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah menjadi saksi bisu dari perjalanan ini hingga menuntunku menjadi orang yang lebih dewasa dalam berfikir dan bertindak. Serta semua pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan semangat dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu, Penulis mengucapkan banyak terima kasih.

Semoga Allah SWT memberikan balasan atas bantuan dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk menambah dan wawasan keilmuan bagi pembaca pada umumnya dan bagi penulis khususnya.

Bandar Lampung, 02 Agustus 2016

Penulis,

Prasatya Nurul Ramadhan

DAFTAR ISI

Halaman

DAFTAR ISI DAFTAR

BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah dan Ruang Lingkup	8
1.2.1 Rumusan Masalah	8
1.2.2 Ruang Lingkup.....	8
1.3 Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian	9
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	9
1.3.2 Kegunaan Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Pengertian Perlindungan Hukum.....	11
2.2 Pengertian Tanah,Hak dan Tanah Negara.....	17
2.3 Penguasaan Hak Atas Tanah.....	22
2.4 Status Hak Atas Tanah dan Sejarah Hak Atas Tanah PT.KAI.....	24
2.5 Hak Pengelolaan Tanah Negara.....	34
BAB III METODE PENELITIAN	38
3.1 Pendekatan Masalah.....	39
3.2 Sumber Data.....	40
3.2.1 Sumber Data Primer.....	40
3.2.2 Sumber Data Skunder.....	40
3.3 Prosedur Pengumpulan Data.....	41
3.4 Prosedur Pengolahan Data	42

BAB IV HASIL PENELITIAN	44
4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	44
4.1.1 Sejarah Kelurahan Gunung Sari.....	45
4.1.2 Keadaan Geografi.....	46
4.1.3 Keadaan Demografi.....	46
4.2 Perlindungan Hukum Terhadap Penguasaan Tanah PT.KAI Oleh Masyarakat Kelurahan Gunung Sari	47
4.2.1 Hak Menguasai Negara.....	49
4.2.2 Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Terhadap Warga Negara.....	51
4.2.3 Sejarah Tanah dan Batas Tanah PT.Kai.....	54
4.3 Penyelesaian Terhadap Penguasaan Tanah PT.KAI Oleh Masyarakat Kelurahan Gunung Sari	62
4.3.1 Status Hak Pengelolaan.....	64
4.3.2 Pemberian Hak Atas Tanah Negara	68
4.3.3 Syarat-Syarat Memperoleh Tanah Negara.....	70
 BAB V SARAN DAN KESIMPULAN.....	 72
5.1 Kesimpulan.....	72
5.2 Saran.....	74
 DAFTAR PUSTAKA.....	 75

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bagi kehidupan manusia tanah mempunyai arti yang sangat penting, karena sebagian besar daripada kehidupan manusia bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat “permanent” dan merupakan tempat pemukiman yang dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Di samping sebagai sumber penghidupan bagi manusia, tanah juga berfungsi sebagai tempat tinggal dan mendapatkan nafkah melalui usaha tani, perkebunan, perkantoran, perindustrian. Pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia.

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.¹

¹ Imam Sutiknjo, *Politik Hukum Agraria*, (Jogjakarta : Gajah Mada University Press, 1990), hal 35

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa tanah akan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang berbunyi sebagai berikut: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Berdasarkan uraian di atas jelaslah kiranya bahwa tanah atau bumi dalam hal ini harus dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya termasuk didalamnya yang dikuasai oleh masyarakat. Penguasaan atau pemilikan tanah oleh masyarakat harus diatur sedemikian pula dan perlu mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah.²

Pemerintah telah menetapkan UUPA No.5 Tahun 1960 yang menjamin kepastian hak atas tanah bagi para pemegang haknya, yang tertuang dalam Pasal 19 , dan didukung oleh Pasal 4 ayat (1) dan (2) menyatakan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi yang disebut tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. “Dan Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi kewenangan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang berlangsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batasbatas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Semakin meningkatnya kebutuhan tanah maka semakin meningkat pula permasalahan di bidang pertanahan, mengingat luasan tanah terbatas sekali, sedangkan jumlah masyarakat yang berhasrat terhadap tanah senantiasa bertambah, misal; untuk

² *ibid*

perumahan, perindustrian, pertokoan, instansi pemerintah.³ Ketidakseimbangan tersebut menimbulkan berbagai peristiwa ataupun sengketa dibidang pertanahan.

Pada umumnya permasalahan yang muncul bukan permasalahan baru, tetapi permasalahan yang terjadi beberapa tahun yang lalu yang sekarang muncul kembali. Sehubungan dengan banyaknya sengketa dibidang pertanahan, maka perlu suatu jaminan kepastian hukum dan kepastian hukum tersebut akan memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah.

Masalah penguasaan tanah di Indonesia dapat dilihat bahwa arti penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik dan arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi hak dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dikehendaki. Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Ada penguasaan beraspek privat dan beraspek publik.⁴

Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Penguasaan secara yuridis, biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dikuasai oleh pihak

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan Ke-9, (Jakarta: Djambatan 2003) hlm 23

⁴ *ibid*

lain. Sebagai contoh, seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain.⁵

Dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah. Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Sebagai contoh, kreditor (bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan) akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap ada pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 45 dan Pasal 2 UUPA.

Berkaitan dengan penguasaan dan penggunaan tanah di Indonesia, terdapat penguasaan tanah oleh PT Kereta Api. Penguasaan tersebut mempunyai tujuan untuk dipergunakan dalam rangka pengembangan potensi dan peningkatan peranan perkeretaapian yang berkait dengan sarana prasarana dan fasilitas penunjang, tetapi saat ini masih terdapat aset dari PT Kereta Api terutama tanah tidak terfungsikan atau non aktif.⁶

Pengurusan tanah-tanah negara yang merupakan kekayaan negara secara yuridis administratif berada di bawah wewenang Kepala Badan Pertanahan Nasional,

⁵ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, (Bandung: Mandar Maju, 2004), Hlm. 33

⁶ 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), hlm. 3

sedangkan secara fisik penggunaannya berada di bawah pengurusan suatu departemen/lembaga yang memerlukan koordinasi dalam penanganannya. Terjadinya tanah PT Kereta Api nonaktif karena perkembangan zaman yang ditandai dengan perkembangan sarana transportasi, mengakibatkan sarana transportasi kereta api tidak dapat berkembang sebagaimana semestinya.⁷

Ditinjau dari penyelenggarannya, perkeretaapian di seluruh Indonesia dapat dikategorikan menjadi dua, yaitu perkeretaapian aktif dan nonaktif. Aktif bila segala sarana dan prasarana serta fasilitas penunjang kereta api digunakan dan dimanfaatkan dalam mencapai tujuan penyelenggaraan perkeretaapian. Nonaktif apabila sarana dan prasarana kereta api sudah tidak digunakan lagi sebagaimana peruntukan semula.⁸

Ditinjau dari segi historisnya, tanah PT.KAI berasal dari aset perusahaan Kereta Api Negara (*Staats Spoorwage=SS*) dan aset perusahaan-perusahaan Kereta Api Belanda yang telah dinasionalisasikan berdasarkan Undang Undang No. 86 Tahun 1958 Jo. Peraturan Pemerintah No. 40 dan No. 41 Tahun 1959, semuanya menjadi aset Djawatan Kereta Api.⁹

Pada saat terjadinya likuidasi pada tahun 1958 dengan UU No. 86 Jo. Peraturan Pemerintah No. 40 dan No. 41 tahun 1959, maka tanah-tanah perkeretaapian akan dikuasai oleh Djawatan yang menurut Peraturan No. 8 tahun 1953 adalah organisasi

⁷ Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta:Kompas,2006), hlm 63

⁸ *ibid.*, hlm 4

⁹ Agus Riyadi, *Studi Tanah-Tanah yang Dikuasai Perumka di Kabupaten Daerah Tingkat II Wonogiri*, Skripsi STPN Yogyakarta, 1998, hlm 2-3.

suatu menteri yang berdiri sendiri. Adapun pelaksanaan konversinya dilakukan menurut ketentuan dari Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965 Jo. Peraturan Menteri Agraria No. 1 tahun 1966 hak penguasaan yang dikuasai instansi pemerintah dikonversi menjadi hak pakai apabila ingin digunakan untuk kepentingan sendiri, dan dikonversi menjadi hak pengelolaan apabila selain digunakan untuk kepentingan sendiri dimaksudkan juga untuk diberikan kepada masyarakat.¹⁰

Berkaitan dengan uraian diatas mengenai penguasaan tanah di Indonesia, terdapat penguasaan secara fisik terhadap tanah PT Kereta Api oleh masyarakat adalah di kelurahan Gunung Sari kota Bandar Lampung. Sehubungan dengan adanya rencana PT. KAI yang ingin melakukan penertiban terhadap tanah yang berada di kelurahan Gunung Sari, maka dalam hal ini masyarakat kelurahan gunung sari berkeberatan , Warga bereaksi dengan menolak akan adanya penggusuran yang dilakukan oleh PT.KAI.

Warga kelurahan Gunung Sari berpendapat bahwa tanah yang telah dikuasai sekarang adalah bukan tanah PT.KAI , melainkan tanah tersebut adalah tanah negara yang sudah lama ditempati sejak masa penjajahan belanda lebih dari 50 tahun dan sudah tinggal disana secara turun temurun dapat dikatakan PT.KAI telah melakukan pembiaran atau telah menelantarkan tanah tersebut lebih dari 50 tahun dan seharusnya sekarang tanah tersebut ialah tanah negara dan bukan tanah PT.KAI, dan sesuai janjinya pada Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 negara haruslah merealisasikan janjinya

¹⁰ *ibid*

yaitu memakmurkan rakyatnya dengan memberikan kepastian dan kejelasan hak atas tanah tersebut.

Masyarakat mengaku telah menduduki tanah tersebut sejak masa penjajahan belanda jauh sebelum tanah tersebut dinasionalkan menjadi tanah dan asset negara dan masih menjadi asset perusahaan belanda SS (*Staats spoorwage*), dalam hal ini rakyat merasa menjadi korban dari ketidakadilan negara yang menjadikan tanah sekitar rel kereta api adalah milik PT.KAI hanya dengan berdasarkan *grootkaart*. Jika dilihat dari letaknya bisa dikatakan letak kelurahan Gunung Sari cukup jauh dari jalur aktif rel kereta api kurang lebih sekitar 100 meter dari rel, dari beberapa pendapat yang ada batas yang menjadi tanah asset PT.KAI adalah sekitar 25 meter dari sisi kanan dan kiri rel, adanya juga pendapat lain yang menyatakan bahwa batasnya 75 meter dari sisi kiri dan kanan rel merupakan lahan milik PT.KAI.

Warga Gunung Sari berkeras bahwa tanah yang dikuasai tersebut berhak mendapatkan kepastian hak atas tanah dengan berdasar Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan UUPA Pasal 2 tentang penguasaan hak atas tanah. Meskipun tidak memiliki alat bukti yang kuat masyarakat Gunung Sari juga berupaya untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam memperjuangkan tanah yang ditempati sekarang serta mendapatkan keadilan dari negara, berkenaan dengan bunyi Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yaitu Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Untuk mengantisipasi munculnya permasalahan yang lebih luas perlu adanya upaya dari pemerintah daerah dalam menyelesaikan permasalahan tersebut melalui cara musyawarah dengan pihak-pihak terkait untuk mewujudkan ketertiban hidup berbangsa dan bernegara.

Melihat hal-hal yang telah disebutkan diatas, penulis merasa terdorong untuk mengkaji dan menulis dalam bentuk skripsi dengan judul : **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENGUASAAN TANAH PT.KAI OLEH MASYARAKAT KELURAHAN GUNUNG SARI KOTA BANDAR LAMPUNG”**

1.2 Permasalahan dan Ruang Lingkup

1.2.1 Permasalahan

Memperhatikan hal-hal yang sudah penulis kemukakan tersebut diatas, maka masalah-masalah yang dapat penulis rumuskan adalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap penguasaan tanah PT.KAI oleh masyarakat kelurahan Gunung Sari ?
- 2) Bagaimana penyelesaian terhadap penguasaan tanah PT Kereta Api oleh Masyarakat Kelurahan Gunung Sari ?

Ruang lingkup dalam penelitian ini meliputi ruang lingkup pembahasan dan ruang lingkup bidang ilmu. Ruang lingkup pembahasan dalam penelitian ini adalah mengkaji tentang bentuk-bentuk perlindungan hukum terhadap masyarakat yang menggunakan dan mengelola tanah milik PT.KAI, ruang lingkup wilayah berada di

kelurahan Gunung Sari kota Bandar Lampung sedangkan ruang lingkup bidang ilmu dalam penelitian ini adalah hukum administrasi negara, khususnya dalam hukum agraria.

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Setiap kegiatan penelitian, tentulah mempunyai tujuan yang yang hendak dicapai. Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

- 1) Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi warga melakukan penguasaan secara fisik terhadap tanah yang diakui oleh PT.KAI
- 2) Untuk mengetahui Penyelesaian yang tepat terhadap penguasaan tanah PT Kereta Api Oleh masyarakat Kelurahan Gunung Sari

1.3.2 Kegunaan Penelitian

Berdasarkan penelitian ini diharapkan dapat diambil manfaatnya baik bagi penulis sendiri maupun bagi pihak lain. Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1) Kegunaan Teoritis

- a. Menambah pustaka di bidang ilmu hukum khususnya dalam bidang pertanahan
- b. Dapat memberikan bahan dan masukan serta referensi bagi penelitian yang dilakukan selanjutnya.

2) Kegunaan Praktis

Memberikan informasi yang jelas kepada para pembaca skripsi ini dan masyarakat pada umumnya tentang penguasaan tanah PT. KAI oleh warga kelurahan Gunung Sari Kecamatan Enggal Kota Bandar Lampung

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.¹¹

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya¹²

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga

¹¹ Satjipto Rahardjo. *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*. Jurnal Masalah Hukum. 1993. hlm. 74.

¹² Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya. Bina Ilmu. 1987. hlm. 10

memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹³ Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia¹⁴.

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

1). Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

2). Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.¹⁵

¹³ Setiono. *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. 2004. hlm. 3

¹⁴ Muchsin. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Surakarta. Universitas Sebelas Maret. 2003. hlm. 20

¹⁵ Setiono. *Rule of Law.... Ibid. hlm. 20*

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :

1). Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Berdasarkan pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

2). Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi.

Rasa keadilan dan hukum harus ditegakkan berdasarkan hukum positif untuk menegakkan keadilan dalam hukum sesuai dengan realitas masyarakat yang menghendaki tercapainya masyarakat yang aman dan damai. Keadilan harus dibangun sesuai dengan cita hukum (*Rechtidee*) dalam negara hukum (*Rechtsstaat*),

bukan negara kekuasaan (*Machtsstaat*). Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, penegakkan hukum harus memperhatikan 4 unsur :

- 1) Kepastian hukum (*Rechtssicherheit*)
- 2) Kemanfaat hukum (*Zweckmassigkeit*)
- 3) Keadilan hukum (*Gerechtigkeit*)
- 4) Jaminan hukum (*Doelmatigkeit*).¹⁶

Penegakan hukum dan keadilan harus menggunakan jalur pemikiran yang tepat dengan alat bukti dan barang bukti untuk merealisasikan keadilan hukum dan isi hukum harus ditentukan oleh keyakinan etis, adil tidaknya suatu perkara. Persoalan hukum menjadi nyata jika para perangkat hukum melaksanakan dengan baik serta memenuhi, menepati aturan yang telah dibakukan sehingga tidak terjadi penyelewengan aturan dan hukum yang telah dilakukan secara sistematis, artinya menggunakan kodifikasi dan unifikasi hukum demi terwujudnya kepastian hukum dan keadilan hukum.

Hukum berfungsi sebagai pelindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional.¹⁷ Pelaksanaan hukum dapat berlangsung normal, damai, dan tertib. Hukum yang telah dilanggar harus ditegakkan melalui penegakkan hukum. Penegakkan hukum menghendaki kepastian hukum, kepastian hukum merupakan perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena

¹⁶ Ishaq. *Dasar-dasar Ilmu Hukum*. Jakarta. Sinar Grafika. 2009. hlm. 43

¹⁷ Philipus M. Hadjon. *Op.cit* hlm. 22

dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, aman dan damai. Masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan penegakkan hukum.

Hukum adalah untuk manusia maka pelaksanaan hukum harus memberi manfaat, kegunaan bagi masyarakat jangan sampai hukum dilaksanakan menimbulkan keresahan di dalam masyarakat. Masyarakat yang mendapatkan perlakuan yang baik dan benar akan mewujudkan keadaan yang tata tentrem raharja. Hukum dapat melindungi hak dan kewajiban setiap individu dalam kenyataan yang senyatanya, dengan perlindungan hukum yang kokoh akan terwujud tujuan hukum secara umum: ketertiban, keamanan, ketentraman, kesejahteraan, kedamaian, kebenaran, dan keadilan.¹⁸

Menurut Sudikno Mertokusumo, hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi juga karna pelanggaran hukum.¹⁹ Pelanggaran hukum terjadi ketika subjek hukum tertentu tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dijalankan atau karna melanggar hak-hak subjek hukum lain. Subjek hukum yang dilanggar hak-haknya harus mendapat perlindungan hukum.²⁰

¹⁸ Ishak. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum... Ibid.* hlm. 44

¹⁹ Sudikno mertokusumo, *Bab-Bab Penemuan Hukum*, Bandung: citra aditya bakti, 1993, hlm., 1, dikutip dari disertasi fx.sumarja, *Politik hukum larangan kepemilikan tanah hak milik oleh orang asing untuk melindungi hak-hak atas tanah warga negara Indonesia*, Universitas Diponegoro Semarang, hlm 258

²⁰ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, hlm.266., dikutip dari disertasi Prof. Dr.fx.sumarja SH.MH, *Politik hukum larangan kepemilikan tanah hak milik oleh orang asing untuk melindungi hak-hak atas tanah warga negara Indonesia*, Universitas Diponegoro Semarang, hlm 258

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat diketahui bahwa perlindungan hukum adalah segala bentuk upaya pengayoman terhadap harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak asasi manusia di bidang hukum. Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia bersumber pada Pancasila dan konsep Negara Hukum, kedua sumber tersebut mengutamakan pengakuan serta penghormatan terhadap harkat dan martabat manusia. Sarana perlindungan hukum ada dua bentuk, yaitu sarana perlindungan hukum preventif dan represif.

Subjek hukum baik manusia, badan hukum maupun jabatan (*ambt*) selaku pemikul hak dan kewajiban dapat melakukan tindakan-tindakan hukum berdasarkan kemampuan (*bekwaan*) atau kewenangan (*bevoegdheid*) yang dimilikinya.²¹ Tindakan hukum ini merupakan awal lahirnya hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yakni interaksi antar subjek hukum itu berjalan secara harmonis, seimbang, dan adil, dalam arti setiap subjek hukum mendapatkan apa yang menjadi haknya dan menjalankan kewajiban dan dibebankan kepadanya, maka hukum diperlukan sebagai aturan main. Hukum diciptakan sebagai suatu instrument untuk mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban subjek hukum, agar masing-masing subjek hukum dapat menjalankan keajibannya dengan baik dan mendapatkan haknya secara wajar. Disamping itu hukum juga berfungsi sebagai instrument perlindungan subjek hukum.

²¹ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara...*, *Op.cit.*, hlm. 265

2.2 Pengertian Tanah Hak dan Tanah Negara

Sebutan tanah dalam bahasa Indonesia dapat dipakai dalam beberapa arti, maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan. 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 dinyatakan bahwa : Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Dengan demikian jelaslah, bahwa “Tanah” dalam pengertian yuridis adalah “Permukaan Bumi”.Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.²²

Penggolongan tanah dilihat dari status hukumnya ada dua status hukum di Indonesia yaitu bukan Tanah Negara, adalah semua tanah yang dikuasai orang berdasarkan hak milik dan Tanah Negara yaitu semua tanah yang langsung maupun tidak langsung

²² Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta, Sinar Rafika, 2007), hlm. 3

dikuasai oleh Negara, dari penggolongan status tanah tersebut maka tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.²³

Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apa pun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu dalam ayat (2) UUPA dinyatakan, bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan yang disebut tanah, tetapi diperluas juga penggunaannya pada tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.²⁴

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Hak atas tanah menurut Effendi Parangin dalam bukunya *Hukum Agraria di Indonesia*, adalah hak memberi wewenang kepada yang empunya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Semua hak atas tanah mempunyai sifat-sifat kebendaan (*zakelijk karakter*) yaitu:²⁵

- 1). Dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain
- 2). Dapat dijadikan jaminan suatu hutang.

²³ Dianto Bachtiar, Erpan Faryadi, dan Bonnie Setiawan, *Reformasi Agraria: perubahan politik, sengketa, dan agenda pembaruan agraria di Indonesia*, (Jakarta, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi UI, 1997) hlm. 195

²⁴ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm.19

²⁵ Effendi Parangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali, 1994), hlm.229

3). Dapat dibebani hak tanggungan.

Macam-macam hak atas tanah diatur Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu :

- 1) Hak milik
- 2) Hak guna usaha
- 3) Hak guna bangunan
- 4) Hak pakai
- 5) Hak sewa
- 6) Hak membuka tanah
- 7) Hak memanfaatkan hasil hutan
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara tersebut diatur dalam Pasal 53 UUPA No.5 tahun 1960 antara lain ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian dan hak-hak tersebut diusahakan hapus dalam waktu singkat. Untuk hak sewa, UUPA memberikan perbedaan, yaitu Hak sewa untuk bangunan dan hak sewa untuk tanah pertanian, yang dimaksud dengan hak sewa untuk bangunan adalah tanah tersebut disewa dengan maksud di atas tanah tersebut untuk didirikan bangunan.²⁶

Sedangkan yang dimaksud hak sewa untuk tanah pertanian, sehubungan dengan Pasal 10 ayat 1 UUPA yaitu menghendaki setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif.²⁷

²⁶ K Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1980), hlm 45

²⁷ K Wantjik Saleh... *Ibid.*, hlm 52

Sedangkan pasal-pasal yang mengatur hak-hak atas tanah adalah pasal 4 ayat (1) dan

(2) UUPA No.5 Tahun 1960, yang bunyinya sebagai berikut :

- 1) Atas dasar menguasai dari negara sebagai maksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang serta badan hukum.
- 2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang- Undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

Berdasarkan pasal di atas maka hak atas tanah boleh digunakan oleh pihak bersangkutan dengan terdapat pengaturan mengenai hak penguasaan atas tanah. Dengan penjelasan tersebut, jelaslah bahwa hak atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban atau larangan-larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu terhadap tanah yang diiliki. Sesuatu yang boleh , wajib dan atau dilarang untuk si pembuat adalah yang merupakan tolak pembeda antara pembeda berbagai penguasaan tanah yang diatur dalam hukum tanah.²⁸

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

Tanah Negara dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu Tanah Negara Bebas dan Tanah Negara Tidak Bebas. Tanah Negara Bebas adalah tanah negara yang langsung

²⁸ Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, (Jakarta :Rineka Cipta, 1995), hlm.23

di bawah penguasaan negara, di atas tanah tersebut tidak ada satupun hak yang dipunyai oleh pihak lain selain negara. Tanah negara bebas ini bisa langsung dimohon oleh warga kepada negara/pemerintah dengan melalui suatu prosedur yang lebih pendek daripada prosedur terhadap tanah negara tidak bebas.

Tanah negara tidak bebas adalah tanah negara yang di atasnya sudah ditumpangi oleh suatu hak punya pihak lain, (misalnya: tanah negara yang diatasnya ada hak pengelolaan yang dipunyai oleh Pemda, Pertamina, PT. KAI dst), tanah negara yang diatasnya ada hak seperti Hak Guna Usaha baik yang dipunyai BUMN maupun badan usaha swasta, tanah negara yang di atasnya ada hak pakai. Tanah-tanah negara tidak bebas tersebut baru bisa kita mohonkan kepada negara menjadi tanah hak miliki apabila kita telah memperoleh izin dan/membebasakan hak-hak yang ada di tanah negara tersebut dari pemegangnya, dengan cara membayar sejumlah uang tertentu ataupun secara gratis.²⁹

Dalam perkembangannya, penguasaan tanah-tanah negara diatur di PP No. 8 Tahun 1953 (peraturan ini sudah berganti dengan Peraturan Kepala BPN RI nomor 2 tahun 2013 tentang Ketentuan-Ketentuan Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Pengelolaannya), dan dalam praktiknya, kekayaan negara berupa tanah tersebut dapat dipindahtangankan atau dipertukarkan dengan pihak lain (*ruislag*) dengan persetujuan presiden berdasarkan usul Menteri Keuangan atau dapat juga dimanfaatkan dengan cara disewakan atau dipergunakan dengan cara dibangun,

²⁹ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, (Bandung: Mandar Maju, 2004), Hlm.112

dioperasikan dan diserahkan terimakan kepada pihak lain yang dilakukan dengan keputusan Menteri Keuangan.³⁰

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

Perlu pula ditegaskan bahwa penguasaan tanah-tanah negara yang merupakan kekayaan negara secara yuridis administrative penguasaannya berada di bawah wewenang Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan secara fisik penggunaannya berada di bawah pengurusan suatu departemen/lembaga yang memerlukan koordinasi dalam penanganannya.³¹

2. Penguasaan Hak Atas Tanah

Penguasaan adalah tindakan atau kemampuan untuk menguasai secara penuh sesuatu yang dianggap miliknya.³² Sedangkan pengertian secara umum kalau dihubungkan dengan hak atas tanah menurut Effendi Parangin adalah dapat berbuat sesuatu dengan tanah.³³

³⁰ Herman Hermit *Ibid.*, hlm. 63

³¹ *Ibid.*, hlm. 64

³² W.J.S. Poerwodarminto, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1960), hlm. 468

³³ W.Effendi Parangin, *Op.Cit.*, hlm.207

Penguasaan secara garis besar dalam Hukum Tanah dapat dipakai dalam arti fisik juga dalam arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya member kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihak secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain. Negara Indonesia menguasai tanah di seluruh kawasan Republik Indonesia tetapi tidak menutup kemungkinan bahwa negara akan memberikan suatu hak atas tanah kepada warga masyarakat yang memohon hak atas tanah yang diatasnya belum ada hak atas tanah.³⁴

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

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

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

³⁴ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 23

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

2.4 Status Hak Atas Tanah dan Sejarah Hak Atas Tanah PT.KAI

Setelah Proklamasi kemerdekaan 17 Agustus 1945 karyawan kereta api yang tergabung dalam Angkatan Moeda Kereta Api" (AMKA) mengambil alih kekuasaan perkeretaapian dari pihak Jepang. Pada tanggal 28 September 1945, pembacaan pernyataan sikap oleh Ismangil dan sejumlah anggota AMKA lainnya, menegaskan bahwa mulai tanggal 28 September 1945 kekuasaan perkeretaapian berada di tangan bangsa Indonesia.

Jepang tidak diperkenankan lagi campur tangan dengan urusan perkeretaapian di Indonesia. Inilah yang melandasi ditetapkannya 28 September 1945 sebagai Hari Kereta Api di Indonesia, serta dibentuknya "Djawatan Kereta Api Republik Indonesia" (DKARI). DKARI kemudian diubah menjadi Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA) menurut UU No.19 Tahun 1960 Jo. PP No. 22 Tahun 1963, yang kemudian diubah menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) menurut PP No.61 Tahun 1971 pada tanggal 15 September 1971. Pada tanggal 2 Januari 1991, PJKA

diubah menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka) menurut PP No. 57 Tahun 1990, dan sejak tanggal 1 Juni 1999 menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero).³⁵

Berdasarkan uraian sejarah perkeretaapian di Indonesia masalah tentang kekayaan PT. Kereta Api Indonesia terutama tanah tidak diungkap secara jelas. Namun pada perkembangan yang terakhir yaitu pada saat perubahan status dari Perumka menjadi PT. Kereta Api (Persero), ditegaskan secara jelas bahwa semua kekayaan negara di Perumka beralih menjadi kekayaan PT. Kereta Api kecuali prasarana yang di dalamnya termasuk tanah.³⁶

Berdasarkan Pasal 8 Ayat(2) PP No. 57 Tahun 1990 mengenai perubahan status PJKA menjadi Perumka menyebutkan: “Besarnya modal perusahaan adalah sama dengan nilai seluruh kekayaan Negara yang telah tertanam di dalam Perusahaan Jawata (PERJAN) Kereta Api pada saat dialihkan kecuali terowongan, instansi sentral listrik, beserta aliran atas, dan tanah dimana bangunan tersebut terletak serta tanah daerah milik dan manfaat kereta api”.

Berdasarkan uraian tersebut secara hukum aset tanah PT. Kereta Api Indonesia tetap menjadi kekayaan negara atau tanah negara yang telah tertanam dalam tubuh PJKA menjadi Perumka, sejak saat itu juga PJKA dinyatakan bubar. Hal ini ditegaskan di Pasal 2 ayat (2) PP No. 57 Tahun 1990 :

“Dengan dialihkannya bentuk perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api menjadi

³⁵ www.wikipedia.org, *Sejarah PT. Kereta Api Indonesia*, diakses tanggal 4 September 2008

³⁶ Fitri Adhi Nugroho, *Studi Penguasaan Tanah PT. Kereta Api (Persero) di Kecamatan Demak dan Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak Provinsi Jawa Tengah*, (Yogyakarta: Skripsi STPN, 2004), hlm. 9-10

Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api, Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api dinyatakan bubar pada saat pendirian PERUM tersebut dengan ketentuan segala hak dan kewajiban kekayaan dan termasuk seluruh pegawai perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada PERUM yang bersangkutan”.

Dengan demikian secara hukum aset tanah kembali ke lembaga yang lebih tinggi. Dalam hal ini adalah Negara dan berstatus Tanah Negara, di bawah penguasaan Departemen Perhubungan. PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai badan Penyelenggara Perkeretaapian di Indonesia yang juga diberi wewenang untuk mengelola sarana prasarana kereta api termasuk di dalamnya “Tanah”.³⁷

Menurut Perbendaharaan Negara yang di atur di pasal 7 dalam Undang-Undang No 1 tahun 2004, tanah asset PT Kereta Api (Persero) baik yang sudah bersertifikat (dengan atas nama PT Kereta Api) maupun yang belum, tidak boleh dilepaskan kepada pihak ketiga, jika tidak ada izin dari Menteri Keuangan terlebih dahulu. Walaupun tanah asset PT Kereta Api (Persero) belum bersertifikat atau masih berstatus tanah Negara, namun tidak boleh diberikan dengan suatu hak atas tanah tersebut kepada pihak ketiga, jika tidak ada izin dari Menteri Keuangan.³⁸

2.4.1 Sejarah *Gronkkaart* (Peta Tanah)

Aset perusahaan kereta api negara (*Staats Spoorwegen disingkat SS*) sejak tanggal 18 Agustus 1945 otomatis menjadi aset DKA. Semua tanah yang diuraikan dalam *grondkaart* SS sudah menjadi aset DKA sekarang PT. Kereta Api Indonesia (Persero).Aset perusahaan kereta api swasta (*Verenigde Spoorwegbedrijf* disingkat

³⁷ *ibid. hlm 9-10*

³⁸ Dasrin Zen dan PT. Kereta Api (Persero), *Op.Cit.*, hal.34

VS) berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 sudah dinasionalisasi dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 dan 41 Tahun 1959 sudah menjadi aset DKA sekarang PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

Tanah aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) baik yang berasal dari pengambilalihan aset SS, nasionalisasi aset VS maupun yang diperoleh sendiri karena pengadaan tanah, dalam penerbitan administrasinya ada yang sudah mempunyai sertifikat, namun juga masih ada yang belum bersertipikat. Semua tanah aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) berkapasitas sebagai kekayaan negara yang dipisahkan dan tunduk kepada Undang-Undang Perbendaharaan Negara (ICW), Instruksi Presiden RI Nomor 9 Tahun 1970, Keputusan Presiden RI Nomor 16 Tahun 1994 dan peraturan perundangan lainnya mengenai kekayaan negara.

Menurut ketentuan hukum perbendaharaan negara, tanah aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) baik yang sudah bersertipikat maupun yang belum, tidak boleh dilepaskan kepada pihak ketiga jika tidak ada izin dari Menteri Keuangan terlebih dahulu. Walaupun tanah aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) belum bersertipikat atau masih berstatus tanah negara, namun tidak boleh diberikan dengan suatu hak atas tanah tersebut kepada pihak ketiga, jika tidak ada izin dari Menteri Keuangan.

2.4.2 Penyerahan Tanah Kepada SS (*Staats Spoorwage*)

Sebelum dilaksanakan pembangunan jalan kereta api oleh SS, terlebih dahulu telah dilakukan penyerahan penguasaan tanah negara kepada SS. Penyerahan penguasaan tanah (*bestemming*) kepada SS dilakukan berdasarkan ordonansi yang dimuat dalam

Staatsblad Nederlandsch Indie. Setiap lintas jalan kereta api di-bestemming-kan kepada SS dan dimuat dalam Staatsblad masing-masing.

Berdasarkan *Staatsblad-Staatsblad* tersebut pemerintah telah menyerahkan penguasaan tanah kepada SS. Tanah itu kemudian berada di bawah penguasaan (in beheer) pada SS.³⁹

2.4.3 Grondkaart

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

Grondkaart menguraikan dan menjelaskan secara kongkrit batas-batas tanah yang sudah diserahkan kepada SS berdasarkan ordonansi yang dimuat dalam *Staatsblad* masing-masing. Tanah-tanah yang diuraikan dalam *grondkaart* tersebut statusnya adalah tanah negara, namun kualitasnya sudah menjadi kekayaan negara aset SS, sehingga terhadap tanah tersebut berlaku peraturan perundang-undangan perbendaharaan negara (komtabel).

Fungsi Grondkaart

Pengukuran dan pembuatan peta tanah pada umumnya dilakukan oleh Landmester (Petugas Pengukuran Kadaster) untuk berbagai keperluan, baik untuk keperluan

³⁹ <http://aset-tanah-kereta-api.blogspot.de/2015/01/tanah-aset-pt-kereta-api-indonesia.html>

instansi pemerintah maupun untuk keperluan orang dan badan hukum swasta. Menurut azas hukum yang berlaku pada zaman dahulu sebagai mana termuat dalam *Agrarische Wet* (*Staatsblad* 1870 No. 55) dan *Agrarisch Besluit* (*Staatsblad* 1870 No. 118) terdapat perbedaan fungsi antara gambar atau peta tanah yang dibuat untuk keperluan instansi pemerinah dengan gambar atau peta tanah yang dibuat untuk keperluan orang atau badan hukum swasta.

Pengukuran dan pemetaan tanah untuk keperluan orang atau badan hukum swasta, hasilnya disebut *Meetbrief* terjemahannya Surat Ukur. Fungsi *meetbrief* adalah sebagai lampiran untuk memohon sesuatu hak atas tanah kepada pemerintah, misalnya hak *eigendom*, hak *erfpacht* atau hak *opstal*. *Meetbrief* mempunyai nilai yuridis setelah diterbitkan Surat Keputusan dari Residen tentang pemberian hak *eigendom*, hak *erfpacht* atau hak *opstal* kepada seseorang atau badan hukum swasta. Di dalam surat keputusan pemberian itu dicantumkan tanggal dan nomor *Meetbrief* tadi yang menguraikan bahwa tanah sebagaimana yang diuraikan dalam *Meetbrief* itulah yang diberikan hak *eigendom*, hak *erfpacht* ata hak *opstal*.

Hak *eigendom*, hak *erfpacht* atau hak *opstal*⁴⁰ itu harus didaftarkan pada Kantor Kadaster dan selanjutnya diberi nomor verponding untuk masing-masing bidang tanah dan untuk masing-masing macam hak. Kepada orang atau badan hukum swasta yang mempunyai hak atas tanah diberikan *Acte van Eigendom*, *Acte van Erfpacht* atau *Acte van Opstal* sebagai surat tanda bukti hak atas tanah tersebut. Setiap orang

⁴⁰ www.aset-pertanahan.. *ibid*

atau badan hukum swasta wajib mempunyai surat tanda bukti hak atas tanah dimaksud. Jadi fungsi *Meetbrief* adalah sebagai lampiran surat tanda bukti hak atas tanah.

Lain halnya dengan fungsi gambar atau peta tanah yang dibuat untuk keperluan instansi pemerintah. Pengukuran dan pemetaan tanah untuk keperluan SS, hasilnya disebut *grondkaart*. *Grondkaart* itu merupakan hasil final yang tidak perlu ditindaklanjuti dengan surat keputusan pemberian hak oleh pemerintah. Berdasarkan azas domein dalam hukum agraria sebagaimana yang termuat dalam Agrarische Wet (Staatsblad 1870 No. 55) dan Agrarisch Besluit (Staatsblad 1870 No. 118), kepada instansi pemerintah tidak diberikan surat tanda bukti hak atas tanah. Pasal 1 Agrarisch Besluit mengatur sebagai berikut :

"Behoudens opvolging van de tweede en derde bepaling der voormelde wet blijft het beginsel gehanhaafd, dat alle grond, waarop niet door anderen regt van eigendom wordt bewezen, domein van den staat is".

Berdasarkan dengan azas domein tersebut, maka yang diwajibkan untuk mempunyai surat tanda bukti hak atas tanah hanyalah orang atau badan hukum swasta. Jika orang atau badan hukum swasta tidak dapat menunjukkan surat tanda bukti hak atas tanah, maka tanah tersebut adalah milik negara. Kewajiban untuk menunjukan surat tanda bukti hak atas tanah tersebut tidak dibebankan kepada instansi pemerintah, oleh karena kepada instansi pemerintah memang tidak pernah diberikan surat tanda bukti hak atas tanah.

Berdasarkan Staatsblad 1911 No. 110 dan Staatsblad 1940 No. 430 tanah yang sudah di-*bestemming*-kan itu otomatis menjadi aset instansi pemerintah yang bersangkutan. Berdasarkan azas hukum tersebut di atas, maka kepada SS tidak pernah diberikan surat tanda bukti hak atas tanah.

Tanah-tanah yang sudah di-*bestemming*-kan kepada SS itu ditindaklanjuti dengan pembuatan *grondkaart*. Tanah-tanah yang sudah diuraikan dalam *grondkaart* itu sudah menjadi kekayaan negara, sehingga tidak dapat diberikan kepada pihak lain sebelum mendapatkan izin dari Menteri Keuangan selaku Bendahara Umum Kekayaan Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara.

2.4.4 Grondkaart di Atas Tanah Hak Eigendom

Tanah milik SS yang diuraikan dalam *grondkaart* itu, sebelumnya sudah dibebaskan dari hak pihak lain. Terhadap tanah masyarakat hukum adat diberikan *recognitie*., sedangkan terhadap tanah hak eigendom milik perorangan atau badan hukum swasta dibeli terlebih dahulu oleh pemerintah, kemudian dilakukan balik nama sehingga dalam surat hak tanah eigendom tersebut menjadi tertulis atas nama *Het Gouvernement van Nederlandsch Indie*.

Setelah itu seluruhnya atau sebagian dari tanah hak eigendom tersebut diberikan kepada SS dan dibuatkan *grondkaart*, sedangkan hak eigendom yang bersangkutan tidak dimatikan. Itulah sebabnya di wilayah DKI Jakarta ada ditemui *grondkaart* di atas tanah hak eigendom atas nama *Het Gouvernement van Nederlandsch Indie* atau

Negara Republik Indonesia sekarang. Setelah diserahkan pengusaan tanah hak *eigendom* atas nama *Het Gouvernement van Nederlandsch Indie* itu kepada SS dan diuraikan dalam *grondkaart* itu, maka tanah tersebut menjadi aset SS dan terhadap tanah tersebut berlaku ketentuan komtabel.

2.4.5 Aset SS Otomatis Menjadi Aset DKA

Setelah Proklamasi Kemerdekaan berdirinya Negara Republik Indonesia maka semua kekayaan Pemerintah Hindia Belanda demi hukum (*van rechtswege*) otomatis menjadi kekayaan Negara Republik Indonesia. Sejak terbentuknya Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI) pada tanggal 28 September 1945 maka semua aset SS yang diuraikan dalam *grondkaart* itu otomatis menjadi aset DKARI.

Berdasarkan Pengumuman Menteri Perhubungan Tenaga Kerja dan Pekerjaan Umum Nomor 2 Tahun 1950 tanggal 6 Januari 1950, dibentuk Djawatan Kereta Api (DKA) yang berada di bawah naungan Departemen Perhubungan Tenaga Kerja dan Pekerjaan Umum sehingga aset SS tadi otomatis menjadi aset DKA, selanjutnya menjadi aset PNKA, PJKA, PERUMKA, sekarang PT. Kereta Api Indonesia (Persero).⁴¹

Berdasarkan 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 telah diserahkan

⁴¹ *ibid*

kepada Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra, maka penguasaan tanah negara ada pada Menteri Dalam Negeri.

Ketentuan ini bermakna bahwa semua tanah negara penguasaannya ada pada Menteri Dalam Negeri, kecuali tanah negara yang sudah diserahkan kepada Kementerian , Jawatan atau Daerah Swatantra sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 tanggal 24 Januari 1953. Tanah aset SS atau sekarang PT. Kereta Api Indonesia (Persero) ternyata sudah diserahkan kepada SS sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 dan dilakukan berdasarkan ordonantie yang dimuat dalam Staatsblad Nederlandsch Indie, sehingga penguasaan tanah itu tidak berada pada Menteri Dalam Negeri, melainkan sudah menjadi kekayaan negara aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang harus tunduk pada hukum perbendaharaan negara (komtabel), sehingga tidak boleh diberikan dengan sesuatu hak atas tanah kepada perorangan atau badan hukum swasta tanpa memperoleh izin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan. Berdasarkan surat Menteri Keuangan Nomor S.11/MK.16/1994 tanggal 24 Januari 1995 ditegaskan bahwa tanah-tanah yang terurai dalam grondkaart dinyatakan sebagai tanah negara yang dipisahkan sebagai aktiva tetap PT.KAI

2.5 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.⁴²

Hak pengelolaan merupakan konversi dari hak penguasaan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No.9 tahun 1965, kemudian diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 dan rubah kembali dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan dan Peraturan Mentri Dalam Negeri No 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberiaan Hak atas Tanah Bagian-Bagian Hak Pengelolaan serta pendaftarannya.⁴³

Hak pengelolaan bukanlah merupakan hak yang diatur dalam UUPA tetapi dijumpai dalam penjelasan umum UUPA. Hak pengelolaan ini dapat diberikan kepada badan hukum pemerintah atau pemerintah daerah yang dipergunakan untuk usahanya sendiri maupun untuk kepentingan pihak ketiga. Tahun 1960 Penjelasan Umum II angka (2), menyatakan bahwa dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas negara dapat memberikan tanah yang dikuasai negara kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak

⁴² R. Atang Ranoemihardja disadur dalam Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, (Jakarta:Rineka Cipta, 1995), hlm. 53

⁴³ Ramli Zein, *Op.Cit.*, hlm 55-56

guna usaha, hak bangunan, dan hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen, jawatan, atau daerah swatantra untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing Pasal 2 ayat (4).⁴⁴

Mengenai hak pengelolaan atas tanah negara bahwa apabila tanah yang dikuasai oleh instansi dengan hak penguasaan dipergunakan sendiri untuk kepentingan instansi yang bersangkutan, maka dikonversi menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksudkan dalam UUPA yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan. Akan tetapi apabila selain dipergunakan untuk kepentingan instansi, dimaksud juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut dikonversi menjadi Hak Pengelolaan, yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan.

Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan-Selanjutnya, memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk:

- 1) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
- 2) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya
- 3) Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 tahun.
- 4) Menerima uang pemasukan dan/atau uang wajib tahunan.

⁴⁴ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm.578

Berpedoman pada Pasal 2 UUPA No 5 Tahun 1960 maka objek dari hak pengelolaan seperti juga hak-hak atas tanah lainnya adalah tanah yang dikuasai oleh negara. Hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 1977.⁴⁵ sedangkan subjek dari hak pengelolaan menurut UUPA No 5 Tahun 1960 Pasal 2 ayat (4) adalah daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, kemudian di dalam penjelasan umum II angka (2) dijelaskan subjek hak pengelolaan adalah Badan penguasa yang berupa departemen, jawatan atau daerah swatantra.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya .Pasal 2,5,7 dan Pasal 11, menyebutkan subjek Hak Pengelolaan yaitu pemerintah daerah, lembaga , instansi, dan atau badan/badan hukum milik pemerintah atau pemerintah daerah untuk pembangunan, pengembangan wilayah pemukiman, wilayah industri dan pariwisata, instansi pemerintah atau badan/badan hukum Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah atau pemerintah daerah yang bergerak dalam kegiatan kegiatan usaha sejenis dengan perusahaan industri dan pelabuhan.⁴⁶

Dengan Demikian maka sifat-sifat Hak Pengelolaan adalah :

- 1) Hak pengusaan atas tanah Negara.
- 2) Untuk dipergunakan sendiri oleh si pemegang dan sebagaian atas tanah tersebut diberikan kepada pihak ketiga sesuatu hak

⁴⁵ *Ibid.*, hal.63

⁴⁶ *Ibid.*, hal.64-66

- 3) Kepada si pemegang hak diberikan beberapa wewenang termasuk dapat menerima uang pemasukan dan/atau wajib tahunan.
- 4) Setelah jangka waktu yang Hak atas Tanah yang diberikan kepada pihak ketiga itu berakhir maka tanah dimaksud kembali kedalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang Hak Pengelolaan yang bebas dari Hak Tanggungan.
- 5) Apabila sebagian dari hak pengelolaan itu diberikan dengan hak milik kepada pihak ketiga, maka dengan sendirinya Hak Milik tersebut menjadi lepas dari hak pengelolaan dan/hapus sejak Hak milik tersebut didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten setempat. Kemudian pejabat yang berwenang memberikan hak pengelolaan diatur sesuai dengan peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972, tertanggal 30 Juni 1972, khususnya Pasal 12. Dan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988, tertanggal 19 Juli 1988, tentang Badan Pertanahan Nasional, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Berwenang memberikan mengenai keputusan permohonan pemberian, perpanjangan/pembaharuan, menerima pelepasan, izin pemindahan dan pembatalan Hak Pengelolaan.⁴⁷

Tata cara permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan serta pendaftarannya diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 yaitu Permohonan untuk memperoleh hak pengelolaan diajukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat yang bersangkutan rangkap 6 dengan dilampiri⁴⁸:

- 1) Akta tentang pendirian badan hukumnya, bila perusahaan tersebut merupakan badan hukum
- 2) Izin lokasi/penunjukan pencadangan tanah dari pejabat yang berwenang
- 3) Keterangan tentang status tanahnya
- 4) Keterangan pendaftaran tanah, bila tanahnya sudah bersertifikat
- 5) Girik/petuk/ketikir atau riwayat tanah yang dibuat oleh kantor Ipeka setempat, bila tanah adalah milik adat.
- 6) Keterangan tentang penguasaan tanah (Jual/Beli), pembebasan, tukar menukar dll/disertai dengan bukti-bukti cara perolehan/penguasaan tanahnya.

⁴⁷ Ali Achmad Chomzah,SH, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya* (Jakarta:Prestasi Pustaka,2002),hlm 57

⁴⁸ *Ibid.*,hlm 58

- 7) Gambar situasi (Peta Keliling)
- 8) Risalah Pemeriksaan Tanah
- 9) Pertimbangan dari Instansi lain yang ada hubungannya dengan tanah yang dimohon.

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Pendekatan Masalah

Pada penelitian ini peneliti menggunakan pendekatan masalah dengan cara normatif empiris. Suatu penelitian hukum normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama, menelaah hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas-asas hukum, konsepsi hukum, pandangan dan doktrin-doktrin hukum, peraturan dan sistem hukum.

Penelitian hukum empiris dilakukan dengan meneliti secara langsung ke lokasi penelitian secara langsung penerapan peraturan perundang-undangan atau antara hukum yang berkaitan dengan penegakan hukum, serta melakukan wawancara dengan beberapa responden yang dianggap dapat memberikan informasi mengenai pelaksanaan penegakan hukum tersebut.

Penggunaan kedua macam pendekatan masalah tersebut dimaksudkan untuk memperoleh gambaran dan pemahaman yang jelas dan benar terhadap permasalahan yang dibahas dalam penelitian guna penulisan skripsi ini.

3.2 Sumber Data

Sumber data penelitian berasal dari data lapangan dan data kepustakaan. Sedangkan jenis data terdiri atas data primer dan data sekunder.

3.2.1 Data Primer

Data Primer Merupakan data yang diperoleh dari hasil studi dan penelitian di lapangan. Data primer diambil dari hasil wawancara dari Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kanwil BPN Provinsi Lampung, Wakil Direktur LBH Bandar Lampung serta Lurah Gunung Sari Bandar Lampung

3.2.2 Data Sekunder

Data Sekunder Merupakan data yang diperoleh atau dikumpulkan peneliti dari berbagai sumber yang telah ada, dengan mempelajari buku-buku, dokumen-dokumen dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

1). Bahan hukum primer yang ada antara lain meliputi:

- a. Undang-Undang Dasar 1945
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria No.9 Tahun 1999, tentang Ketentuan Tata Cara Pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaannya

- d. Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara
- e. Peraturan Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah
- f. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2014 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanah Tanpa Izin yang Berhak

2) . Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku hukum, makalah-makalah dan lain-lain yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

3). Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier yaitu Bahan Hukum yang bersumber dari :

- a. Kamus Besar Bahasa Indonesia
- b. Media Massa, pendapat sarjana dan ahli hukum, surat kabar, dan website

3.3. Prosedur Pengumpulan Data

Untuk membantu dalam proses penelitian, maka peneliti menggunakan dua macam teknik pengumpulan data, yaitu :

3.3.1. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah data sekunder yang diperoleh dengan cara membaca, mengutip literature-literatur, mengkaji peraturan perundang-

undangan, dokumen-dokumen yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.

3.3.2 Wawancara

Wawancara dilakukan melalui wawancara mendalam (in-depth Interview). Wawancara mendalam adalah wawancara yang dilakukan dengan para pihak yang terkait dengan pembahasan masalah penelitian dan dilakukan secara mendalam (in-deth Interview) untuk mendapatkan informasi. Wawancara dilakukan dengan pedoman wawancara yang telah disiapkan peneliti, namun tidak menutup kemungkinan peneliti mengajukan pertanyaan diluar pedoman wawancara. Hal ini guna menggali informasi lebih dalam mengenai pembahasan penelitian.

3.4 Prosedur Pengolahan Data

Langkah selanjutnya setelah data terkumpul baik melalui studi kepustakaan dan studi lapangan kemudian data diolah dengan cara mengelompokkan kembali data, setelah itu diidentifikasi sesuai dengan pokok bahasan. Setelah data yang dicari telah diperoleh, maka peneliti melakukan kegiatan-kegiatan antara lain :

- 1) Pemeriksaan data yaitu memeriksa kembali mengenai kelengkapan, kejelasan dan kebenaran data yang telah diterima serta relevansinya dalam penelitian.
- 2) Klasifikasi data yaitu pengelompokan data menurut pokok bahasan agar memudahkan dalam mendeskripsikannya.

- 3) Penyusunan data yaitu data disusun menurut aturan yang sistematis sebagai hasil penelitian yang telah disesuaikan dengan jawaban permasalahan yang diajukan dengan maksud memudahkan dalam menganalisa data tersebut.

3.5. Analisis Data

Untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang ada maka data tersebut perlu dianalisis. Metode yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif, yaitu dengan mengangkat fakta keadaan, variable, dan fenomena-fenomena yang terjadi selama penelitian dan menyajikan apa adanya. Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian yang bersifat sosial adalah analisis secara deskriptif kualitatif, yaitu proses pengorganisasian dan mengurutkan ke dalam pola, kategori, dan satu uraian dasar sehingga dapat dirumuskan sesuai dengan tujuan penelitian. Dengan kata lain analisis deskriptif kualitatif, yaitu tata cara penelitian yang menghasilkan data dalam bentuk uraian kalimat.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan penulis dan telah dijelaskan pada bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan yaitu :

- 1) Perwujudan perlindungan hukum bagi warga yang melakukan penguasaan tanah adalah hukum itu sendiri karna berupa peraturan perundang-undangan khususnya undang-undang yang mengatur tentang agraria karna hukum berfungsi sebagai perlindungan hukum untuk kepentingan manusia. Bentuk perlindungan hukum itu sendiri yaitu :
 - a. Hak menguasai tanah oleh negara Secara konstitusional Negara memiliki legitimasi yang kuat untuk menguasai tanah sebagai bagian dari bumi, namun penguasaan tersebut harus dalam kerangka untuk kemakmuran rakyat termasuk warga Gunung sari
 - b. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah , Pasal 6 UUPA : “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan

masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi social ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendakinya.

- c. Berdasarkan pada Pasal 13,14, dan 15 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 69 Tahun 1998 Tentang Prasarana dan Sarana Kereta Api dan juga pada pasal 42, dan 45 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 Tentang Perkeretaapian terdapat pasal yang mengatur tentang batas lebar tanah meliputi jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api. Tentang jalur kereta api, terbagi dalam tiga ruang, yakni ruang manfaat, ruang milik, dan ruang pengawasan. Jika ditarik garis terluar, maka total batas paling tepi ialah 15 meter dari tempat rel kereta. merupakan kawasan steril dan menjadi milik PT KAI, sedangkan tanah yang berada dikelurahan gunung sari berkisar antara 75 sampai 100 meter dari jalur aktif kereta api.
- 2) penyelesaian masalah penguasaan terhadap tanah PT.KAI yang dikuasai masyarakat di Kelurahan Gunung Sari Kota Bandar lampung adalah seharusnya pihak-pihak yang berkaitan dalam sengketa ini yaitu warga kelurahan gunung sari, PT.KAI, dan PEMDA melakukan dialog dan bermusyawarah agar mendapat jalan tengah dari permasalahan tersebut, hal ini dimaksudkan agar antara pihak-pihak yang bersangkutan yaitu warga ataupun PT.KAI sama-sama mendapatkan keadilan, dan mendapatkan kepastian serta perlindungan hukum hak atas tanah tersebut.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas maka yang menjadi saran penulis adalah :

- 1) Sebaiknya para pihak saling bersengketa untuk duduk bersama untuk mencari kesepakatan yang menguntungkan untuk kedua belah pihak mengenai bentuk penyelesaian sehingga prosesnya akan cepat dan menguntungkan para pihak .
- 2) Negara hendaknya mampu memberikan keputusan yang bijak antara kedua belah pihak terutama untuk warga gunung sari agar mendapatkan keadilan yang seadil-adilnya karna setiap warga negara indonesia mempunyai hak atas tanah sesuai dengan Pasal 9 ayat 1 jo.pasal 21 ayat 1 UUPA yang menyatakan bahwa “hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa dan juga pasal 33 Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

DAFTAR PUSTAKA

A. LITERATUR

- 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, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi 2007.
- Dasrin Zen & PT. Kereta Api (Persero), 2000. *Tanah Kereta Api (Suatu Tinjauan Historis, Hukum Agraria/Pertanahan dan Hukum Pembendaharaan Negara)*, PT. Kereta Api, Bandung.
- Dianto Bachtiar, Erpan Faryadi, Bonnie Setiawan, 1997. *Reformasi Agraria Perubahan politik, Sengketa, dan Agenda Pembarua Agraria di indonesia*, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi UI, Jakarta.
- 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 Wonosala 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.
- Ishaq. 2009 . *Dasar-dasar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta.

- K. Wantjik Saleh, 1980. *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Maria S.W. Sumardjono, 2006. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.
- Muchsin. 2003. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia* : Universitas Sebelas Maret, Surakarta
- Phillipus M. Hadjon. 1987, *Perlindungan Huku Bagi Rakyat Indonesia*. : Bina Ilmu, Surabaya.
- Fx Sumarja, 2015, *Politik hukum larangan kepemilikan tanah hak milik oleh orang asing untuk melindungi hak-hak atas tanah warga negara Indonesia*, UNDIP Semarang, Disertasi
- Ramli Zein, 1995. *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Satjipto Raharjo. 1993. *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang berubah*. : Jurnal Masalah Hukum, Bandung.
- 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
- Setiono. 2004 . *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret : Surakarta.
- Supriadi, 2007. *Hukum Agraria*, Sinar Rafika, 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.
- Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 1990, tentang Perubahan Status PJKA 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 Pelaksanaan Konversi Hak
penguasaan Atas tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang
Kebijaksanaan Selanjutnya

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

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

C. BAHAN INTERNET

www.wikipedia.org, Sejarah PT. Kereta Api Indonesia, diakses tanggal 26 Oktober
2015

www.suaramerdeka.com, Kepastian Hak Atas Tanah Makin Penting , diakses tanggal
26 Oktober 2015

www.aset-tanah-kereta-api.blogspot.de/2015/01/tanah-aset-pt-kereta-api-indonesia.
diakses
tanggal 27 Oktober 2015