



SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP MASYARAKAT YANG MENGUASAI  
TANAH PT KERETA API INDONESIA (PERSERO)  
*(LEGAL PROTECTION TOWARDS THE LANDLORD OF PT KERETA API  
INDONESIA (PERSERO))*

Oleh

RAUDYA NIESA GHANI PURNOMO

NIM.150710101625

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2020

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP MASYARAKAT YANG  
MENGUASAI TANAH PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO)**

*(LEGAL PROTECTION TOWARDS THE LANDLORD OF PT KERETA API  
INDONESIA (PERSERO))*

**SKRIPSI**

DISUSUN OLEH

**RAUDYA NIESA GHANI PURNOMO**

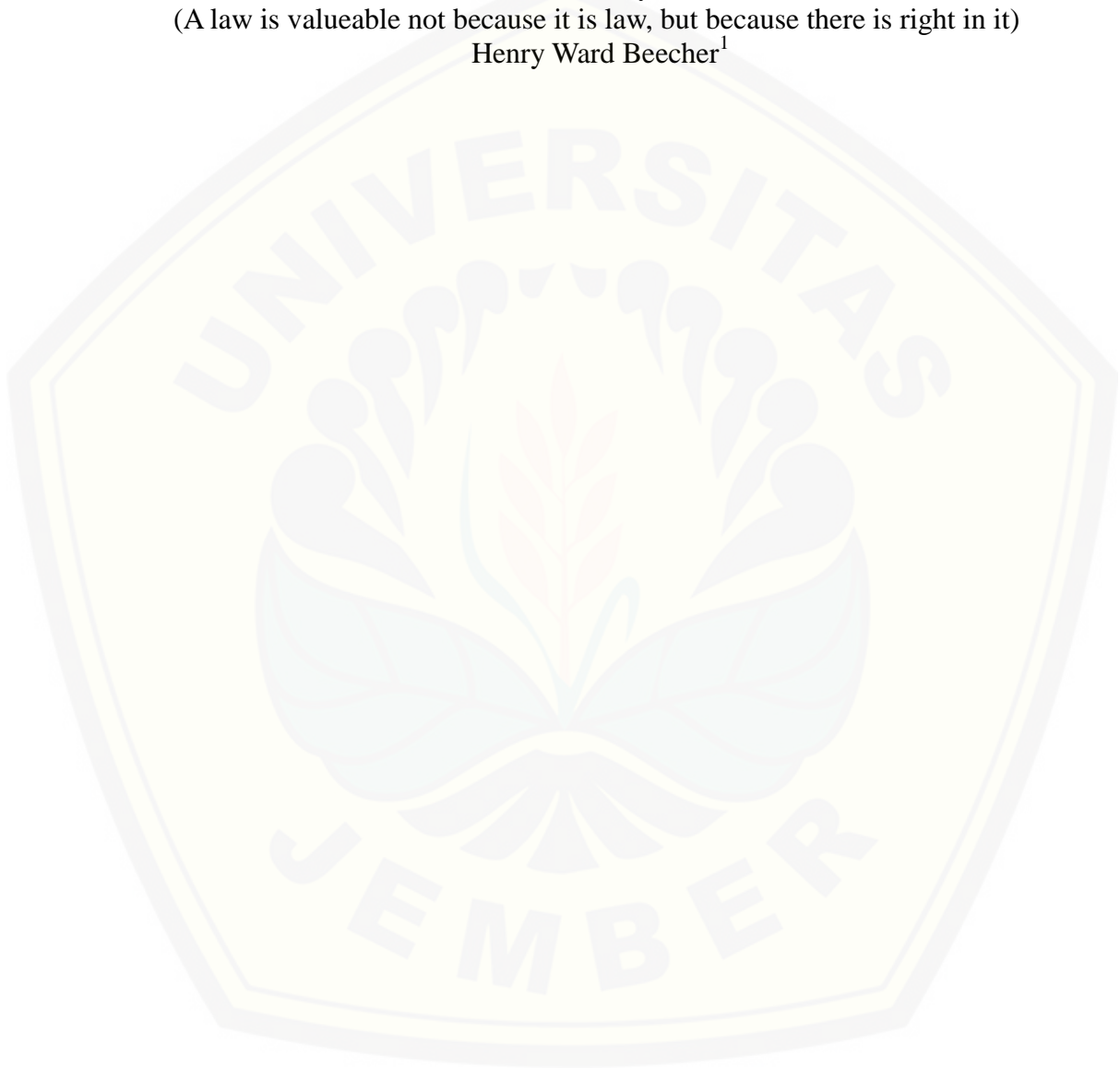
**NIM.150710101625**

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2020

**MOTTO**

Hukum bernilai bukan karena itu adalah hukum, melainkan karena ada kebaikan di dalamnya.

(A law is valueable not because it is law, but because there is right in it)  
Henry Ward Beecher<sup>1</sup>



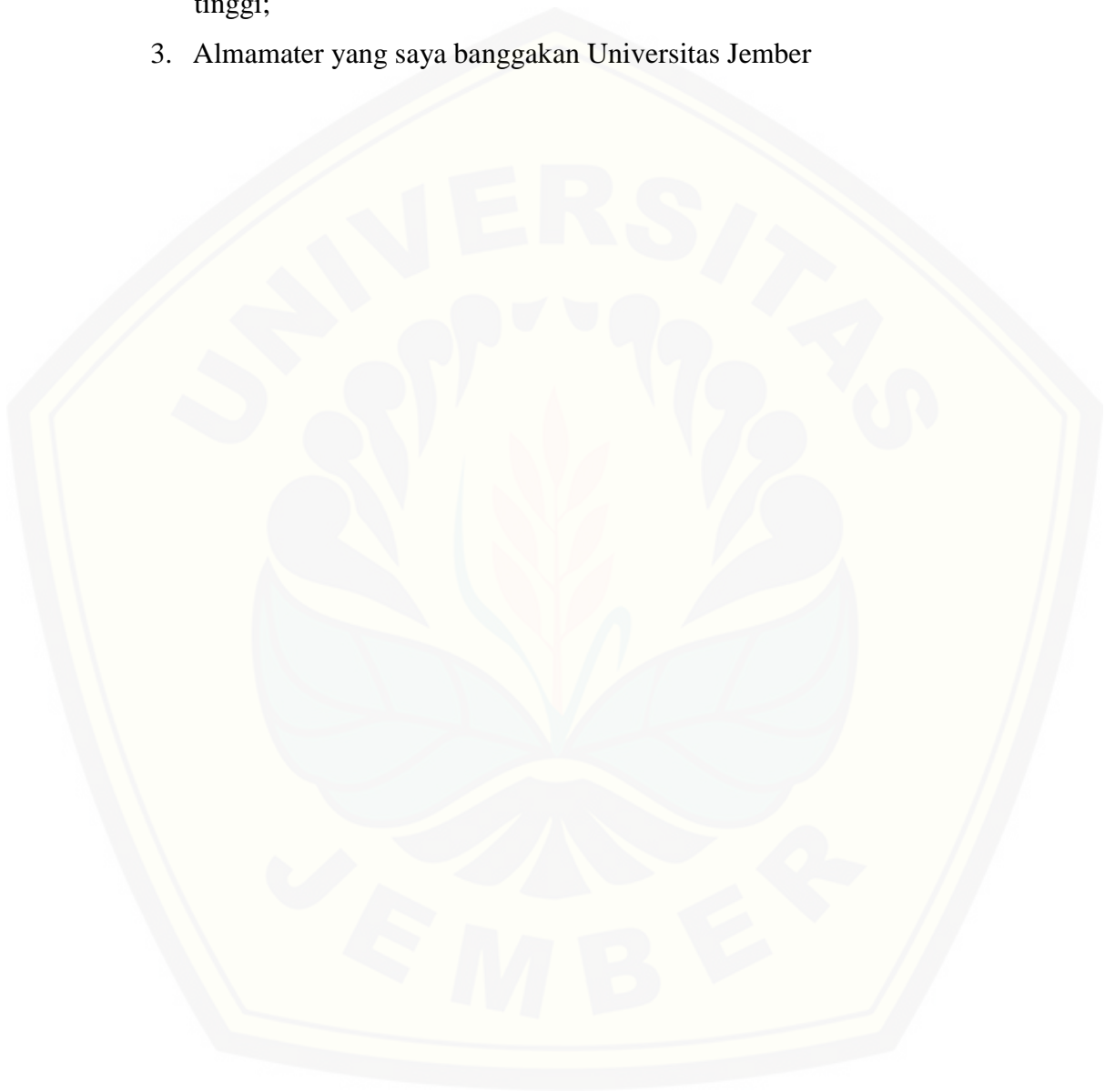
---

<sup>1</sup> Ahmad Rifa'i. Hidup sekali, Berarti, Lalu Mati. PT Elex Media Komputindo, 2016

**PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Untuk Ayah saya Joko Purnomo dan Ibunda saya Musiyani
2. Semua guru saya yang telah membimbing saya hingga jenjang perguruan tinggi;
3. Almamater yang saya banggakan Universitas Jember



**PERSYARATAN GELAR**

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP MASYARAKAT YANG  
MENGUASAI TANAH PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO)

*(LEGAL PROTECTION TOWARDS THE LANDLORD OF PT KERETA API  
INDONESIA (PERSERO))*

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum dalam  
Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember

**RAUDYA NIESA GHANI PURNOMO**

**NIM. 150710101625**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

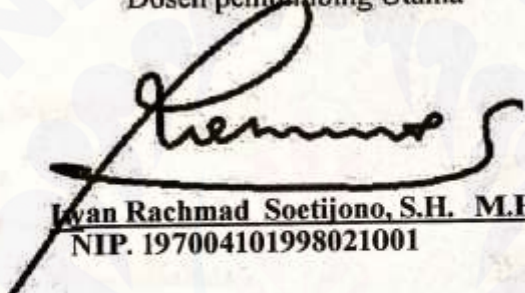
**2020**

PERSETUJUAN

SKRIPSI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL, 23 Januari 2020

Oleh:

Dosen pembimbing Utama

  
Iwan Rachmad Soetijono, S.H. M.H.  
NIP. 197004101998021001

Dosen pembimbing Anggota

  
Warah Atikah, S.H., M.Hum  
NIP. 197303252001122002

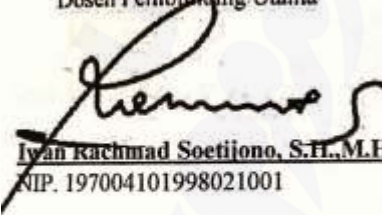
PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :  
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP MASYARAKAT YANG Menguasai Tanah  
PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO)


Oleh:

Raudya Niesa Ghani Purnomo  
NIM. 150710101625

Dosen Pembimbing Utama

  
Ivan Rachmad Soetijono, S.H., M.H  
NIP. 197004101998021001

Dosen Pembimbing Anggota

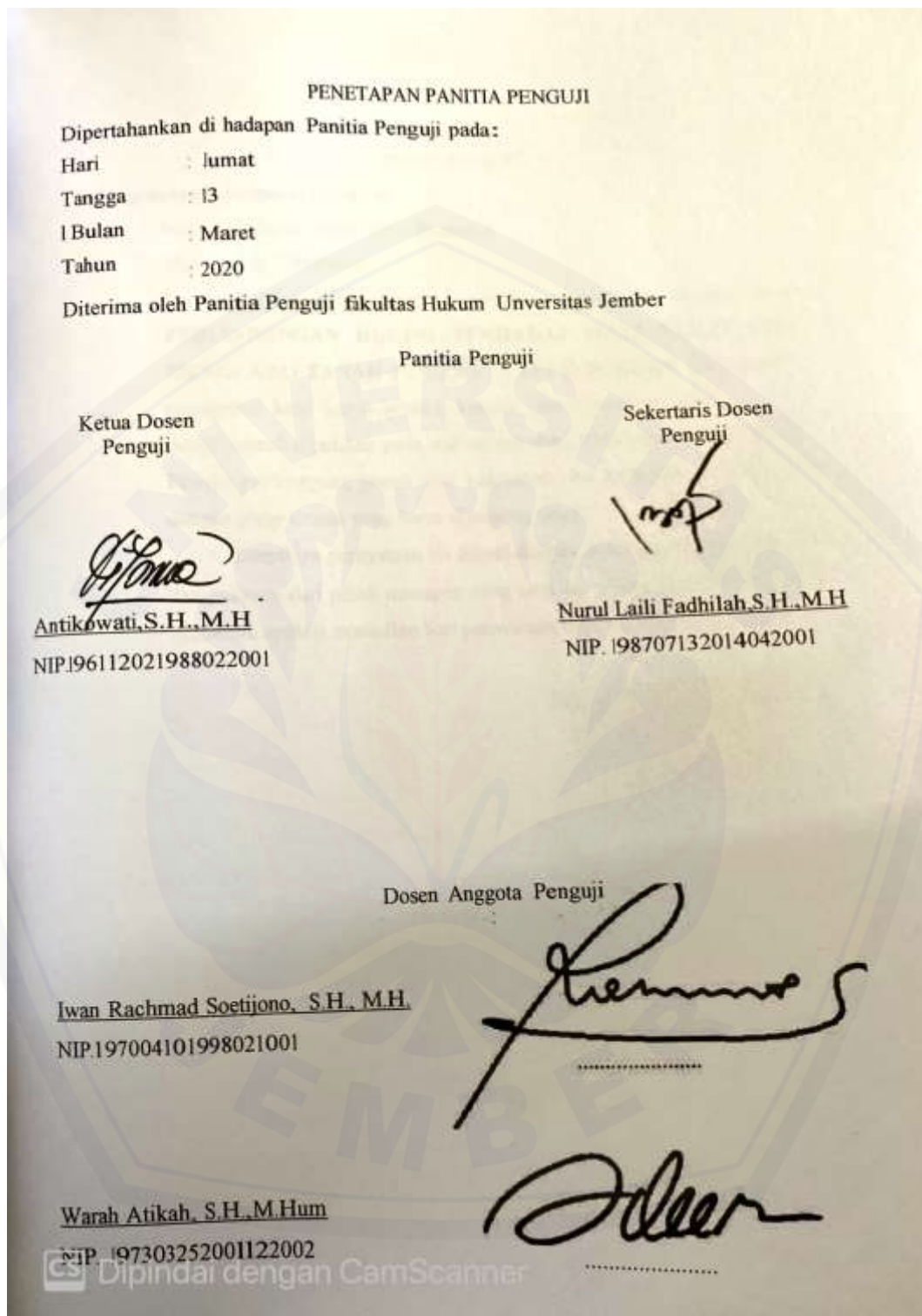
  
Warah Atika, S.H., M.Hum  
NIP. 1973252001122002

Mengesahkan  
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Penjabat Dekan

  
Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.

NIP 197210142005011002

 Dipindai dengan CamScanner





PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :


Nama : Raudya Niesa Ghani Purnomo

NIM : 150710101625

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul: **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP MASYARAKAT YANG MENGUASAI TANAH PT KERETA API INDONESIA (PERSERO)**; merupakan hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah dijadikan pada insitusi maupun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia mandapaykan sanksi akademik apabila kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember,



Raudya Niesa Ghani Purnomo

NIM. 150710101625

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan atas rahmat serta anugerah dari Allah SWT, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan guna memperoleh gelar sarjana hukum.

Pada kesempatan kali ini penulis sampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu dan kesabaran untuk memberikan motivasi, bimbingan serta arahan dalam penulisan skripsi ini hingga mencapai hasil maksimal;
2. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah meluangkan waktu dalam memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan skripsi ini, serta memberikan motivasi bagi penulis;
3. Ibu Antikowati, S.H.,M.H. selaku Ketua Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan, dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
4. Ibu Nurul Laili Fadhillah, S.H.,M.H. selaku Sekretaris Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan, dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
5. Bapak Dr. Moh. Ali, S.H., M.H., selaku Penjabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., dan Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, dan Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan motivasi serta perhatian kepada penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Para Dosen yang terhormat di Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Seluruh staf di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember;

10. Kepada orang tua saya tercinta, Bapak Joko Purnomo dan Ibu Musiyani yang telah memberikan kasih sayang, mengajarkan banyak hal tentang kehidupan, serta telah mendoakan segala hal baik bagi anaknya;
11. Kepada kakak saya Muhammad Rizki Bachtiar dan Ratna Rizki, dan adik saya tercinta Muhammad Ramadhan Rafii' Purnomo, terimakasih telah memberikan kasih sayang, semangat dan telah berbagi banyak hal kepada saya.
12. Keluarga besar saya, terimakasih atas doa dan semangat yang telah diberikan;
13. Semua teman-teman saya yang ada di Fakultas Hukum Universitas jember Tsusitha Jefiar Arinanda, Pinta Lailatul Badriyah dan Dheabietta yang telah memberikan bantuan serta masukan selama penyusunan skripsi ini;
14. Sahabat saya, terimakasih atas doa, semangat dan bantuannya, Muammarotul Azizah dan Ria Rizkia Barikah;
15. Serta seluruh teman-teman terimakasih atas doa dan dukungannya.

Semoga doa, bimbingan, serta semangat yang diberikan kepada penulis dapat mendapatkan balasan dari Allah SWT. Penulis juga menerima segala saran dan kritik yang membangun dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini Akhirnya penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Jember, Maret 2020

Penulis

## RINGKASAN

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada manusia untuk dikelola sebaik-baiknya sesuai dengan peruntukannya. Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 33 menegaskan bahwa air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat. Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 sebagai dasar dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 merupakan Undang-Undang yang memuat dasar pokok agraria dan sebagai landasan bagi negara untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat. Masyarakat yang menguasai tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) dalam hal ini masyarakat memiliki hubungan hukum terkait dengan perjanjian sewa menyewa lahan atau bangunan. Masyarakat dan eks karyawan atau pensiunan PT Kereta Api Indonesia yang menyewa rumah-rumah dinas PT Kereta Api Indonesia (Persero), pihak PT Kereta Api Indonesia (Persero) merelokasikan rumah-rumah dinas yang ada di sekitar stasiun Jember tempat tersebut akan di buat lahan parkir. Namun pihak PT Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP IX Jember dan masyarakat tidak menemukan titik terang. Berdasarkan uraian diatas penulis dalam skripsi ini membagi 2 (dua) rumusan masalah yaitu : pertama Apa yang melatar belakangi masyarakat untuk menguasai tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan kedua, Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap masyarakat yang menguasai tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero)

Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui latar belakang masyarakat yang menguasai tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) serta perlindungan hukum bagi masyarakat yang menggunakan tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero). Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif yaitu dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer yaitu perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan yang dibahas, bahan hukum sekunder diperoleh dari semua publikasi tentang hukum meliputi buku-buku dan jurnal-jurnal hukum.

Dalam hak penguasaan masyarakat atas tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero), Tanah daerah lingkungan kerja stasiun kereta api dan tanah lain yang terletak diluar batas daerah milik jalan kereta api, berdasarkan pelaksanaan konversi hak penguasaan tanah PT kereta Api (Persero) menurut ketentuan Undang-Undang, ketentuan tersebut apabila dikuasai oleh instansi pemerintah dikonversi menjadi hak pakai untuk kepentingan sendiri dan dikonversi menjadi hak pengelolaan apabila digunakan untuk kepentingan masyarakat.

Berkaitan dengan tanah atau bangunan yang dihuni oleh eks karyawan atau Pensiunan PT Kereta Api Indonesia (Persero). Tanah yang dihuni sejak msih berstatus karyawan perusahaan kereta api yang kemudian dinasionalisasi hingga kemudian menjadi perubahan berbagai bentuk hukum hingga sekarang menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero). Kemudian karyawan tersebut sudah pensiun

dan masih menempati rumah tersebut PT melakukan perjanjian sewa menyewa atas rumah dinas PT Kereta Api Indonesia (Persero), bahwa rumah dinas PT Kereta Api Indonesia dahulunya memang merupakan rumah negara berlandaskan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Negara. Dalam perjanjian sewa penghuni rumah dinas berkewajiban untuk membayar uang sewa sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Status sewa menyewa tanah antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan masyarakat yang menguasai tanah tersebut adalah legal.

Perlindungan hukum bagi warga yang menguasai tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) adalah Perlindungan hukum bagi masyarakat yang menguasai tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) adalah perjanjian itu sendiri PT Kerata Api Indonesia (Persero) menanggung semua cacat dari barang/tanah yang disewakan meskipun pihak yang penyewa itu sendiri tidak mengetahui pada waktu dibuatnya perjanjian sewa menyewa, jika cacat itu menyebabkan kerugian kepada si penyewa maka kepada pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi; memakai barang yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya dengan baik dan benar.

Saran untuk perlindungan hukum terhadap masyarakat memerlukan perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas, oleh karena itu diharapkan peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia terutama yang berkaitan dengan bidang pertanahan perlu di revisi kembali sesuai dengan keadaan dan kondisi.

**DAFTAR ISI**

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSYARATAN GELAR.....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH.....</b>	<b>x</b>
<b>RINGKASAN .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Metode Penelitian .....	6
1.4.1. Tipe Penelitian .....	7
1.4.2. Pendekatan Masalah.....	7
1.4.3. Sumber Bahan Hukum.....	8
1.4.3.1. Bahan Hukum Primer .....	8
1.4.3.2. Bahan Hukum Skunder.....	8
1.4.4. Pengumpulan Bahan Hukum .....	9
1.4.5. Analisis Bahan Hukum .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
2.1 Perlindungan Hukum .....	10
2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum .....	10
2.1.2 Bentuk Perlindungan hukum.....	11

2.2 Penguasaan Hak Atas Tanah .....	12
2.2.1 Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah .....	12
2.2.2 Pengaturan Hak Atas Tanah .....	13
2.2.3 Macam-macam Hak Atas Tanah .....	14
2.3 Hak Pengelolaan.....	17
2.3.1 Pengertian Hak Pengelolaan .....	17
2.3.2 Subjek Hak Pengelolaan .....	18
2.3.3 Terjadinya Hak Pengelolaan .....	20
2.4 PT. Kereta Api Indonesia (Persero).....	21
2.4.1 Riwayat PT. Kereta Api Indonesia (Persero) .....	21
2.4.2 Perkembangan Penggunaan dan Penguasaan Tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) .....	22
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	<b>25</b>
3.1 Latar belakang Masyarakat menguasai tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero).....	26
3.1.1 Sejarah singkat PT Kereta Api Indonesia (Persero).....	26
3.1.2 Perjanjian antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan masyarakat yang menguasai tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) .....	26
3.1.3 Hak Penguasaan Masyarakat Atas tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) .....	39
3.2 Perlindungan hukum terhadap masyarakat yang menguasai tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero).....	45
3.2.1 Bentuk perlindungan hukum .....	46
3.2.1 Kebijakan Pemerintah .....	48
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>50</b>
4.1. Kesimpulan .....	50
4.2. Saran.....	51
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah memiliki hubungan yang sangat erat bagi kehidupan manusia dan merupakan kebutuhan dasar bagi kehidupan manusia dalam melakukan aktivitas sehari-hari. Bagi Indonesia tanah merupakan kekayaan nasional, oleh karena itu harus di manfaatkan dan dikelola dengan baik untuk masa sekarang dan masa depan untuk kelangsungan hidup masyarakatnya. Tanah sebagai sumber kehidupan, keberadaan tanah memiliki arti yang sangat luas dan memiliki fungsi. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian tanah adalah Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Dengan demikian istilah *permukaan bumi*<sup>2</sup> maka permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum, hak-hak tersebut timbul di atas hak atas tanah termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya.

Kebutuhan tempat tinggal yang semakin meningkat tidak semudah dahulu masyarakat memiliki tanah, dahulu penguasaan tanah dan kepemilikan tanah ia dapat menguasainya secara turun menurun. Kebutuhan tanah semakin sulit di peroleh oleh masyarakat Indonesia, tidak semua masyarakat dengan mudah membangun tempat tinggal dibutuhkan kesediaan tanah yang sesuai dan perizinan bangunan. Sejalan meningkatnya kebutuhan tanah, maka meningkat pula permasalahan masyarakat dalam penguasaan tanah.

Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 untuk selanjutnya disebut UUD NRI 1945 menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat. Hal tersebut jelas bumi atau tanah harus dimanfaatkan sebaik-baiknya termasuk yang di dalamnya oleh masyarakat.

---

<sup>2</sup> Permukaan bumi memberikan suatu interpretasi autentik tentang apa yang di artikan oleh pembuat UUPA dengan istilah “tanah”, lihat Sudargo Gautama, Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria 1960 dan peraturan-peraturan pelaksanaannya 1996, Cetakan kesepuluh, Citra Aditya Bakti. 1997, Bandung, hlm.94.



Masyarakat yang memiliki tanah mempunyai kewenangan yang besar untuk mempergunakan tanahnya untuk kebutuhan misalnya lahan pertanian, perkebunan, tempat tinggal, tempat usaha dan dapat digunakan dalam hak tanggungan (disewakan atau di kontrakkan).

Dengan hal tersebut pemerintah telah menetapkan aturan hukum, Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia sebagai dasar hukum pembentukan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-Undang Pokok Agraria ini sebagai suatu perlindungan hukum atau kepastian hukum untuk mengatur bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya, agar masyarakat mempergunakan dan mengambil manfaatnya sesuai dengan ketentuan yang telah di atur. Dengan adanya Undang-undang Pokok Agraria ada jaminan kepastian hak atas tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah atau penguasa tanah tersebut sesuai dengan Pasal 19 dan Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan :

#### Pasal 19

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

#### Pasal 4 Ayat (1) dan (2)

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang di 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 lain serta badan-badan hukum.

(2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demian pula tubuh bumi air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk ke pentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut hukum lain yang lebih tinggi.

Masalah penguasaan tanah di Indonesia Menurut Boedi Harsono dapat dilihat bahwa arti penguasaan dapat dipakai dalam arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai seara fisik tanah yang dikehendaki.<sup>3</sup>

Berkaitan dengan penguasaan tanah di Indonesia, Penguasaan tanah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) dalam penguasaanya memiliki tujuan untuk meningkatkan sarana prasana dan fasilitas penunjang, tetapi saat ini masih terdapat aset PT Kereta Api ( Persero ) terutama tanah tidak berfungsi atau non aktif. Ditinjau dari segi pemanfaatannya PT Kereta Api Indonesia (Persero) memiliki dua ketegori yaitu perkeretaapian aktif dan nonaktif. Aktif dalam artian digunakan secara menyeluruh untuk kepentingan sarana dan prasarana dalam pemanfaatan menunjang kegiatan perkeretaapian.<sup>4</sup>

PT Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan badan hukum milik negara dalam bentuk badan hukum Persero. Sebagai badan milik negara, aset yang dikuasai oelh PT Kereta Api Indonesia merupakan aset negara. Tanah PT Kereta Api Indonesia merupakan tanah aset instansi pemerintahan, dalam hal ini Departemen Perhubungan Darat cq. Direktorat Jendral Perkeretaapian. Berkaitann dengan aset tanah PT Kereta api Indonesia yang merupakan sebuah badan hukum milik negara. Dalam sejarahnya tentang penguasaan tanah kereta api, yaitu sejak masa kolonial Belanda sampai kemerdekaan, tanah milik instansi pemerintah terbit karena dua hal, yaitu ; pertama, penguasaan tanah negara dan kedua, nasionalisasi perusahaan swasta Belanda. Penguasaan tanah negara berdasarkan

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undnag Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan ke 9, Djambatan.2008,Jakarta. hlm 23.

<sup>4</sup> Darsin 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. 3-4

Istaatsblad 1911 Nomor 110 jo Staatsblad 1940 Nomor 430 tentang “Penguasaan benda-benda tidak bergerak, gedung-gedung dan lain-lain bangunan milik negara”<sup>5</sup>

Pelaksanaan kerjasama pemanfaatan tanah aset dengan Pihak ketiga yang dilaksanakan oleh PT Kereta Api Indonesia terdapat dua bentuk atau cara kerjasama pemanfaatan antara lain yaitu, pertama dengan cara sewa tanah dengan pihak ketiga dan kedua dengan cara pemberian hak guna bangunan. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara, aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) tetap menjadi milik PT Kereta Api Indonesia (Persero), dan pengguna barang atau kuasa penggunaan maupun penatausahaan barang milik negara atau daerah yang berada dalam penguasaan PT Kereta Api Indonesia (Persero) wajib dikelola dengan baik. Dalam pelaksanaan konversi hak penguasaan tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) menurut ketentuan Undang-Undang, ditentukan dalam hak penguasaan tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) apabila dikuasai oleh instansi pemerintah dikonversi menjadi hak pakai untuk kepentingan sendiri dan konversi menjadi hak pengelolaan apabila digunakan untuk kepentingan masyarakat.

PT Kereta Api Indonesia (Persero) sejak tahun 2008 mulai melakukan penertiban rumah dinas yang berjumlah sekitar 16.494 di Jawa dan Sumatra. Penertiban tersebut menimbulkan kericuhan di sejumlah tempat. Terkait dengan aset tetap berupa tanah dan rumahnya di atasnya, yang masih belum jelas status hukumnya. Permasalahan hukum tersebut menyebabkan terjadinya perselisihan antara PT Kereta Api Indonesia (Persero) dan penghuninya yang intinya terletak pada belum jelasnya status hukum atas aset tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam kasus masyarakat yang berada di sekitar stasiun Jember, pihak PT Kereta Api Indonesia (Persero) mengkalim bahwa tanah tersebut adalah aset dari PT Kereta Api Indonesia sehingga masyarakat tidak berdaya untuk melawan karena minimnya bukti kepemilikan dan lain sebagainya. Namun, masyarakat menilai walaupun tanah yang ditempati adalah aset PT Kereta Api Indonesia

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm 23

(Persero), warga mengharap relokasi ke tempat yang layak. Dan sejumlah pensiun pegawai PT Kereta Api Indonesia(Persero) wilayah Daerah Operasi IX Jember menuntut hak aset berupa rumah disekitar stasiun Jember. Mereka mengklaim aset tersebut karena pihak PT Kereta Api Indonesia (Persero) tidak memiliki bukti atas kepemilikan aset tersebut.

Dalam hal tersebut masyarakat secara fisik menguasai tanah tersebut dan penguasaan secara yuridis terhadap tanah tersebut oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero), sehingga menimbulkan ketidak kepastian hukum. Hal seperti ini yang menimbulkan sengketa pertanahan, dengan adanya kepastian hukum akan mengurangi sengketa pertanahan. Dalam penjelasan Umum Angka I Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, yang pada pokok tujuannya Undang-Undang Agraria ialah:<sup>6</sup>

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Melihat kenyataan diatas mendorong penulis untk mengangkat masalah tersebut kedalam skripsi ini yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP MASYARAKAT YANG MENGUASAI TANAH PT KERETA API INDONESIA(PERSERO)”

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *op.cit*, hlm 572

## 1.2 Rumusan Masalah

Sesuai dengan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang dapat disusun antara lain :

1. Apa yang melatar belakangi masyarakat untuk menguasai tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) ?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap masyarakat yang menguasai tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Suatu karya ilmiah harus memiliki suatu tujuan yang jelas yang hendak dicapai dari penelitian yang dilaksanakan, berkenaan dengan hal tersebut berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Apa yang melatar belakangi masyarakat untuk menempati tanah PT Kereta Api Indonesia.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi masyarakat yang menggunakan tanah PT Kereta Api Indonesia.

## 1.4 Metode Penelitian

Untuk menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis data hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah dibidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Mengadakan suatu penelitian ilmiah mutlak menggunakan metode, karena dengan metode tersebut berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Menempuh suatu jalan tertentu untuk mencapai suatu tujuan, artinya peneliti tidak bekerja secara acak-acakan melainkan setiap langkah yang diambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang

menyesatkan dan tidak terkendalikan.<sup>7</sup> Metode merupakan suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian.

Metode penelitian digunakan sebagai cara sistematis untuk mencari, menemukan, mengembangkan, menganalisis permasalahan, menguji kebenaran yang optimal dan objektif serta menjalankan prosedur yang benar. Metode yang tepat diharapkan dapat memberikan alur pemikiran secara berurutan dalam usaha pencapaian pengkajian.<sup>8</sup> Oleh karena itu, suatu metode digunakan agar dalam skripsi ini dapat mendekati suatu kesempurnaan yang bersifat sistematis dalam penulisannya. Berikut ini metode penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini.

#### 1.5.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan menteri, dan literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>9</sup>

#### 1.5.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan undang-undang merupakan pendekatan yang dilakukan dengan cara mengkaji berbagai macam undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan isu hukum yang dibahas. Setelah mengkaji peraturan-peraturan yang berkaitan

---

<sup>7</sup> Johnny Ibrahim, 2006. Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi. Cetakan II, Malang: Banyumedia Publising. hlm 294.

<sup>8</sup> Herowati Poesoko. 2011. Diklat Mata Kuliah Metode Penulisan dan Penelitian Hukum. Fakultas Hukum. Universitas Jember. hlm 35.

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2010. Penelitian Hukum. Jakarta: Kebcana Prenada Media Group. hlm. 194

dengan isu hukum, maka hasilnya akan digunakan menjadi argumen untuk memecahkan isu hukum yang terdapat dalam pokok bahasan.<sup>10</sup>

Pendekatan konseptual merupakan pendekatan yang dilakukan apabila penulis tidak beralih dari aturan hukum yang ada. Hal ini dilakukan oleh penulis apabila belum ada atau tidak ada peraturan yang mengatur permasalahan yang ada. Untuk dapat menjawab isu hukum yang menjadi pokok permasalahan, penulis dapat merujuk pada prinsip-prinsip hukum, prinsip-prinsip hukum dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan hukum ataupun doktrin-doktrin hukum.<sup>11</sup>

### 1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan hal penting dalam suatu penelitian hukum yang digunakan untuk memecahkan isu hukum sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan. Bahan hukum yang digunakan penulis dalam skripsi ini meliputi bahan hukum primer dan sekunder.

### 1.5.4 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat mutlak dan mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan dalam menyusun skripsi ini adalah :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara;
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian
5. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999, tentang Ketentuan Tata Cara Pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaanya;

### 1.5.5 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negara. Keberadaan bahan-bahan

---

<sup>10</sup> Dyah Ochtriani Susanti dan A'an Efendi. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hlm 110

<sup>11</sup> *Ibid.* Hlm.115

hukum sekunder secara formal tidak sebagai hukum positif. Adapun yang termasuk dalam bahan-bahan hukum sekunder ini adalah buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, monograp-monograp, buletin-buletin atau terbitan lain yang memuat debat-debat dan hasil dengar pendapat di parlemen, deklarasi-deklarasi, dan situs-situs internet.

### **1.5.5 Pengumpulan Bahan Hukum**

Pengumpulan bahan hukum primer dilakukan dengan menginventarisir bahan hukum primer seperti perundang-undangan, putusan Mahkamah Agung, dan yurisprudensi yang relevan serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian. Pengumpulan bahan hukum sekunder dilakukan dengan cara studi pustaka terhadap hasil-hasil penelitian, literatur-literatur, makalah-makalah, artikel-artikel.

### **3.5 Analisis Bahan Hukum**

Bahan hukum dapat diolah dengan peraturan perundang-undangan dan isu hukum yang berkembang. Setelah bahan hukum diolah, kemudian dilanjutkan dengan teknis analisis bahan hukum dengan menggunakan analisis kualitatif yaitu melakukan pembahasan terhadap bahan hukum yang telah didapat mengacu kepada landasan teoritis yang ada. Langkah-langkah yang digunakan dalam melakukan penelitian hukum sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi fakta dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan-bahan non hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevansi dengan permasalahan.
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan.
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab hukum



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Perlindungan Hukum

##### 2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Menurut pendapat Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati hak-haknya yang diberikan oleh hukum. Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon mendefinisikan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan<sup>12</sup>. Fungsi perlindungan hukum adalah melindungi masyarakat dari suatu tindakan yang dapat merugikan masyarakat dan untuk memberikan keadilan serta menjadikan sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

Konsep perlindungan hukum bagi rakyat bertumpuan atas prinsip perlindungan terhadap hak-hak manusia dan prinsip “*rechtsstaat*” atau “*the rule of law*”. Konsepsi *rechtsstaat* atau *rule of law* menempatkan hak-hak asasi manusia sebagai salah satu ciri pada suatu negara. Bagi suatu negara demokrasi, perlindungan hukum terhadap hak-hak asasi manusia merupakan salah satu ukuran tentang baik buruknya suatu pemerintahan. Pengertian perlindungan hukum dalam konteks Hukum Administrasi Negara Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang

---

<sup>12</sup> Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya: 2017. hlm 2

bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.<sup>13</sup>

Dengan demikian perlindungan hukum merupakan suatu gambaran yang terdiri fungsi hukum tersendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Dalam prinsip perlindungan hukum bagi rakyat indonesia terhadap harkat martabat manusia yang bersumber pada pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan pancasila.<sup>14</sup>

### 2.1.2 Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum memiliki fungsi untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan).

Menurut Hadjon,<sup>15</sup> perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yaitu:

- a. Perlindungan Hukum bersifat Preventif merupakan perlindungan hukum dimana rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Dengan demikian perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, dan dengan adanya perlindungan preventif ini pemerintah dalam menentukan suatu tindakan harus bersikap hati-hati dalam mengambil suatu keputusan.
- b. Perlindungan Hukum bersifat Represif merupakan bentuk perlindungan hukum dimana lebih diutamakan dalam penyelesaian sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap

---

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm 23

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm 24

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm 3

tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakann kewajiban masyarakat dan pemerintah.

## **2.2 Penguasaan Hak Atas Tanah**

### **2.2.1 Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah**

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Pokok Agraria pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada di bawah air. Pengertian penguasaan secara yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik. Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” di atur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945 dan Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa :

1. Atas dasar ketentuan Pasal 33 Undang-Undang Dasar tahun 1945, bumi,air, ruang angkasa, termsuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tibgkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari negara termasuk dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk :
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi , air, dan ruang angkasa;
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan huum anatara orang-orang dnegan bumi,air, dan ruang angkasa;
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi,air dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) Pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka,berdaulat, adil dan makmur.
4. Hak menguasau dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan

dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diwakili. Hak penguasaan tanah dapat diartikan sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya. Akan tetapi hak penguasaan tanah merupakan hubungan hukum yang konkret (*subjektif recht*) jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang hak.

### 2.2.2 Pengaturan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya.<sup>16</sup> Kata “menggunakan mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 yaitu:

#### 1. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah juga tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lainnya yang lebih tinggi.

#### 2. Wewenang khusus

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

---

<sup>16</sup> Sudikno Mertokusumo I, *Hukum Politik Agraria*. Jakarta, 2018, hlm 45

adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/ atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan tas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada hak guna usaha adalah menggunakan hanya untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, perternakan, dan perkebunan.

Hak –hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna usaha;
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa Untuk Bangunan;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak – hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-uangg, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak –hak atas tanah yang bersifat sementara disebutkan macamnya dalam Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu :

- a. Hak Gadai;
- b. Hak Usaha Bagi Hasil
- c. Hak Menumpang;
- d. Hak Sewa Tanah Pertanian.

### **2.2.3 Macam-macam Hak Atas Tanah**

Macam –macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan berlaku tetap atau berlaku selama Undang-Undang Pokok Agraria masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam hak atas tanah ini belum ada.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria. Macam hak atas tanah ini adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Sistem dalam Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa macam hak atas tanah bersifat terbuka, artinya masih terbuka peluang adanya penambahan macam hak atas tanah selain yang ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang, maka melahirkan peluang akan lahirnya hak atas tanah baru sesuai dengan perkembangan dalam masyarakat yang ditetapkan oleh undang-undang.

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan diatur 4 cara terjadinya hak atas tanah, yaitu :

1. Hak atas tanah menurut Hukum Adat.

Hak atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat adalah hak milik, terjadinya hak milik ini melalui pembukaan tanah dan lidah tanah (*Aanslibbing*). Pembukaan tanah merupakan pembukaan hutan yang dilakukan secara bersama-sama oleh masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua/kepala adat, dan ketua/kepala adat membagikan tanah tersebut kepada masyarakat hukum adat.

Lidah tanah merupakan pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau, atau laut. Tanah ini berasal dari endapan lumpur yang mengeras, tanah tersebut menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan. Dengan

sendirinya terjadinya hak milik secara demikian ini juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memerlukan waktu.<sup>17</sup>

2. Hak atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah

Hak atas tanah yang terjadi disini tanahnya adalah berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Menurut Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, yang dimaksud pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.

Terjadinya hak atas tanah karena penetapan pemerintah diawali oleh permohonan pemberian hak atas tanah negara kepada Kepala Kantor Pertanahan Republik Indonesia melalui Kabupaten/Kota setempat.

3. Hak atas tanah terjadi karena ketentuan undang-undang, hak atas tanah ini terjadi karena undang-undang yang menciptakan. Hak atas tanah ini terjadi karena ketentuan undang-undang diatur dalam Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 .

Terjadinya hak atas tanah ini atas dasar ketentuan-ketentuan konversi (perubahan status hak) menurut UUPA. Semua hak atas tanah yang ada sebelumnya diubah menjadi hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

4. Hak atas tanah terjadi karena pemberian hak

Hak guna bangunan dan hak pakai terjadi pada tanah hak milik. Terjadinya hak guna bangunan dan hak pakai dibuktikan dengan sertifikat pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.

---

<sup>17</sup> Boedi Harsono (Selanjutnya disebut Boedi Harsono II), *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jambatan, Djakarta, 1971, hlm 81.

## 2.3 Hak Pengelolaan

### 2.3.1 Pengertian Hak Pengelolaan

Dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965, istilah hak pengelolaan pertama kali muncul. Dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 ditetapkan konversi hak pengelolaan atas tanah Negara, yaitu :

a. Pasal 1

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

b. Pasal 2

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

Pemegang Hak Pengelolaan berdasarkan Pasal 9 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 berkewajiban mendaftarkan Hak Pengelolaan kepada Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan Pendaftaran Hak Pengelolaan ditegaskan lagi dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, yaitu kewajiban untuk mendaftarkan hak pengelolaan bagi departemen-departemen, direktorat-direktorat, dan daerah-daerah swatantra yang memperoleh Hak Pengelolaan.

Pengertian hak pengelolaan dinyatakan dalam Pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu hak menguasai negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan ke negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Pengertian yang sama hak pengelolaan dimuat dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1999 tentang



Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dan Pasal 1 huruf c Kepmen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1997 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Sangat Sederhana.

Pengertian lebih lengkap tentang hak pengelolaan disebutkan dalam Pasal 2 ayat (3) huruf f Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan jo. Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan, yaitu hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaan sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang menyebutkan bahwa hak pengelolaan adalah hak menguasai negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Tujuan utama pemberian hak pengelolaan kepada pemegang hak sebetulnya bukan menggunakan tanah yang bersangkutan bagi keperluan usaha atau pelaksanaan tugasnya, melainkan tanah hak pengelolaan yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukan. Dalam penyerahan dan pemberian bagian-bagian tanah hak pengelolaan untuk melakukan suatu kegiatan merupakan sebagian dari kewenangan negara atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

### **1.3.2 Subjek Hak Pengelolaan**

Pihak-pihak yang dapat mempunyai Hak pengelolaan disebut subjek Hak Pengelolaan. Menurut Sudikno Mertokusumo, subjek hukum adalah segala

sesuatu yang dapat memperoleh hak dan kewajiban dari hukum. Ada dua macam subjek hukum, yaitu:<sup>18</sup>

1. Orang.

Setiap manusia tanpa terkecuali, selama hidupnya adalah sebagai subjek hukum. Sejak dilahirkan manusia memperoleh hak dan kewajiban. Apabila meninggal, maka hak dan kewajiban tersebut beralih kepada ahli warisnya.

2. Badan hukum.

Manusia bukanlah satu-satunya subjek hukum. Disamping orang yang dikenal subjek hukum yang bukan manusia disebut badan hukum. Badan hukum adalah organisasi atau kelompok manusia yang mempunyai tujuan tertentu yang dapat menyanggah hak dan kewajiban.

Menurut Eman Ramelan pihak-pihak yang dapat menjadi subjek atau pemegang hak pengelolaan, yaitu Subjek atau pemegang hak pengelolaan adalah sebatas pada badan hukum Pemerintah baik yang bergerak dalam pelayanan publik (pemerintah) atau yang bergerak dalam bidang bisnis, seperti Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, PT Persero, badan hukum swasta tidak dapat mendapatkan peluang untuk berperan sebagai subjek atau pemegang Hak Pengelolaan.<sup>19</sup>

Hak pengelolaan tidak dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing. Hak pengelolaan hanya dapat diberikan kepada badan hukum tertentu. Badan-badan hukum yang tidak dapat mempunyai hak pengelolaan adalah Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum keagamaan, badan hukum sosial, perwakilan negara asing, dan perwakilan badan Internasional. Permen

---

<sup>18</sup> Sudikno Mertokusumo (Selanjutnya disebut Sudikno Mertokusumo II), *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hlm 67-68.

<sup>19</sup> Eman Ramelan, Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria dan Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, *Majalah YURIDIKA*, Vol 15 No. 3. Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Mei. 2000, hlm.196.

Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1997 menetapkan bahwa tidak setiap badan hukum Pemerintah dapat diberikan Hak Pengelolaan, hanya badan hukum yang mempunyai tugas dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah yang dapat diberikan Hak Pengelolaan.

### 2.3.3 Terjadinya Hak Pengelolaan

Terjadinya Hak Pengelolaan ada 2 macam cara dalam peraturan Perundang-undangan, yaitu :

#### a. Konversi

Konversi adalah perubahan status hak atas tanah dari hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA, yaitu hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat (BW), Hukum Adat, dan Daerah Swapraja menjadi hak atas tanah menurut UUPA. Menurut Boedi Harsono menyatakan bahwa menurut Peraturan Menteri agraria Nomor 9 Tahun 1965, Hak Pengelolaan ada pada waktu mulai berlakunya UUPA adalah yang berasal dari konversi hak penguasaan atau hak *beheer*, yaitu tanahnya selain digunakan untuk kepentingan instansi yang bersangkutan, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan suatu hak kepada pihak ketiga.

Melalui ketentuan konversi, hak penguasaan atas tanah negara yang dipunyai oleh departemen, direktorat, atau daerah swatantra diubah haknya menjadi hak pengelolaan. Hak pengelolaan ini lahir setelah hak penguasaan atas tanah negara didaftarkan dan telah diterbitkan Sertipikat hak pengelolaan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

#### b. Pemberian Hak Atas Tanah

Menurut Pasal 1 ayat (8) Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, yang dimaksud dengan pemberian hak atas tanah, adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah Negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak atas hak pengelolaan. Dalam pemberian hak atas tanah ini, hak pengelolaan yang lahir tersebut berasal dari tanah negara yang dimohonkan oleh pemegang hak pengelolaan. Dalam pemberian hak atas tanah ini, hak pengelolaan yang lahir

tersebut berasal dari tanah negara yang dimohonkan oleh pemegang hak pengelolaan. Ketentuan tentang lahirnya hak pengelolaan melalui pemberian hak semula diatur oleh Permendagri Nomor 5 tahun 1973, kemudian diubah dengan Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999.

## **2.4 PT. Kereta Api Indonesia (Persero)**

### **2.4.1 Riwayat PT. Kereta Api Indonesia (Persero)**

Pada masa Hindia Belanda, terdapat dua macam perusahaan kereta api yang beroperasi yaitu, perusahaan kereta api negara (*staats spoorwegen* (SS)) dan perusahaan kereta api swasta (*verenigde spoorwegbedrijf* (VS)). Perusahaan kereta api negara (*staats spoorwegen*) mulai beroperasi tahun 1878 dari Surabaya ke Lamongan, selanjutnya meluas ke seluruh Jawa timur, Jawa Tengah, Yogyakarta, Jakarta, Jawa Barat, Aceh, Sumatra Barat, Sumatra Selatan, dan Lampung. Kantor perusahaan kereta api negara (*Staats spoorwegen*) berpusat di Bandung. Perusahaan kereta api swasta mulai beroperasi pada tahun 1867 dari Semarang ke Temanggung oleh *N.V. Nederlands Indische Spoorweg Maatsppij* (NIS), meluas ke Jawa Tengah. Kantor *N.V. Nederlands Indische Spoorweg Maatsppij* (NIS) berpusat di Gedung Lawangsewu, Semarang.

Pada masa Jepang perusahaan kereta api negara dan perusahaan kereta api swasta pengelolaannya di satukan, di Jawa diberinama *Rikuyu Sokoku*, didalamnya terdapat tiga daerah yaitu *Seibu Kyoku* di Jawa Barat, *Chubu Kyoku* di Jawa Tengah dan *Tobu Kyoku* di Jawa Timur. Sedangkan di Sumatera dibagi dalam tiga daerah eksploitasi, yaitu Nanbu Sumatora Tetsudo di sumatra Selatan termasuk Lampung, Seibu Sumatora Tetsudo di Sumatera Barat, dan Kita Sumatora Tetsudo di Aceh dan Sumatera Utara.

Setelah kemerdekaan, pemerintah Indonesia segera mengambil alih kekuasaan kereta api dari jepang. Berdasarkan Maklumat Kementerian Perhubungan Nomor 1/KA tanggal 23 Oktober 1946, perusahaan kereta api SS dan VS dikelola oleh Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI). Setelah pengakuan kedaulatan, DKARI, SS dan VS digabung menjadi satu jawatan

dengan nama Djawatan Kereta Api (DKA). Semua kekayaan, hak-hak dan kewajiban DKARI, SS dan VS mulai 1 Januari 1950 dioperasikan oleh DKA.<sup>20</sup>

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1963 Pasal 1 tentang Pendirian Perusahaan Kereta Api, kemudian Djawatan Kereta Api (DKA) diganti menjadi Perusahaan Negara Kereta Api Indonesia (PNKA). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 1971 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Negara Kereta Api Menjadi Perusahaan Jawatan, perusahaan Negara Kereta Api (PNKA) dirubah menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) yang berdasarkan Keppres Nomor 44 dan 45 tahun 1974 Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) merupakan unit organisasi dalam lingkungan Departemen Perhubungan dimana kedudukan, fungsi, tugas dan susunan organisasinya diatur sendiri. Sejalan dengan perkembangan perusahaan, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 1990 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan Kereta Api Menjadi Perusahaan Umum Kereta Api, status perusahaan kembali mengalami perubahan Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) dengan tujuan meningkatkan hasil dan daya guna penguasaan dan pelayanan jasa angkutan kereta api.<sup>21</sup>

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero), Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) menjadi PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Dengan dialihkan status hukum perusahaan tersebut, maka awalnya perkeretaapian hanya bergerak dalam pelayanan transportasi darat juga ditargetkan untuk mendapatkan laba/keuntungan.

---

<sup>20</sup> Dasrin Zen, *op.cit*, hlm 16

#### 1.4.2 Perkembangan Penggunaan dan Penguasaan Tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero)

PT Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan badan usaha milik negara (BUMN). Sebagai badan hukum usaha milik negara aset yang dimiliki atau dikuasai oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero) ini merupakan aset dari negara. Tanah aset PT Kereta Api Indonesia sendiri juga merupakan tanah aset Instansi Pemerintah, dalam hak ini Departemen Perhubungan Darat cq. Direktorat Jenderal Perkeretaapian. Departemen Perhubungan Darat adalah penguasa dan pemilik tanah yang digunakan oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero).

Penguasaan tanah kereta api, sejak masa Kolonial Belanda sampai pada masa kemerdekaan, tanah milik Instansi Pemerintah itu bisa terbit karena dua hal, yaitu penguasaan tanah negara dan nasionalisasi perusahaan swasta Belanda. Berdasarkan *Istaatsblad* 1911 Nomor 110 jo *Staatsblad* 1940 Nomor 430 tentang “Penguasaan benda-benda tidak bergerak, gedung-gedung dan lain-lain bangunan milik negara”.<sup>22</sup> Nasionalisasi perusahaan swasta Belanda Berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-perusahaan Milik Belanda yang Berada didalam Wilayah Republik Indonesia, dinyatakan bahwa semua perusahaan swasta Belanda yang ada di Indonesia dinasionalisasi dengan membayar ganti kerugaian kepada kerajaan Belanda. Semua aset perusahaan swasta Belanda menjadi kekayaan negara yang harus tunduk kepada ketentuan-ketentuan hukum pembendaharaan Negara.<sup>23</sup>

Tanah aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang berasal dari SS atau VS serata tanah yang perolehannya dilakukan oleh DKA, PJKA, PERUMKA, yang sekarang sudah berbuah menjadi PT Kereta Api Indonesia, merupakan kekayaan Negara yang dipisahkan mejadi aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 69 tahun 1998 tentang Prasarana dan Sarana Kereta Api, dijelaskan bahwa prasarana kereta api meliputi : Jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasional kereta api.

---

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm 23

<sup>23</sup> *Ibid* hlm. 33

Penguasaan tanah aset PT Kereta Api (Persero) telah berlangsung lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria, bahkan telah ada sebelum Indonesia merdeka. Setelah kemerdekaan Indonesia, aset SS dan VS berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, tanah-tanah tersebut menjadi tanah negara yang penguasaannya berada pada DKA. Setelah lahirnya UUPA, semua bentuk penguasaan atas tanah yang sebelumnya tunduk pada hukum barat harus dikonversi menjadi hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan UUPA. Meskipun dalam UUPA tidak mengatur mengenai konversi tanah-tanah yang dikuasi oleh Instansi Pemerintah. Namun Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya.

Terkait dengan konversi hak penguasaan tanah negara dilakukan menurut ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 *jo* Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966, ketentuan tersebut tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) dikonversi menjadi hak pakai atau hak pengelolaan. Selama hak pakai tanah tersebut dipergunakan sendiri untuk kepentingan instansi yang bersangkutan dan diberikan hak pengelolaan bila selain dipergunakan sendiri juga diperuntukan orang lain atau pihak ketiga.

Secara *de jure* tanah-tanah tersebut telah menjadi hak pakai dan hak pengelolaan tetapi masih ada kewajiban lain yang harus dipenuhi oleh setiap instansi yang menggunakan tanah Negara, yaitu keharusan untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan. Namun pada faktanya masih banyak tanah-tanah tersebut yang belum dikonversi bentuk hak menurut UUPA.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> <http://www.jurnal.unsyiah.ac.id/kanun/article/view/11438/9701> di akses pada tanggal 15 mei 2019

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1.1 Kesimpulan**

Setelah penulis menguraikan masalah-masalah didalam pembahasan ini, serta pemberian penjelasan maka penulis mengambil kesimpulan bahwa:

1. Masyarakat dalam hal tersebut eks karyawan atau pensiunan yang menguasai tanah dan bangunan PT Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP IX Jember, Tanah dan bangunan di huni sejak masih berstatus karyawan PT Kereta Api Indonesia (Persero) hingga sudah berakhir masa jabatannya. Dasar dari masyarakat untuk menempati rumah dinas tersebut atas kesepakatan, baik berupa sewa ataupun melanjutkan pekerjaan dari orang tua mereka. pihak DAOP IX menyewakan tanah dan bangunannya kepada masyarakat dengan membuat hubungan hukum berupa perjanjian. Dalam perjanjian yang dibuat oleh PT Kereta Api Indonesia(Persero) dengan Masyarakat proses dalam melakukan sewa tanah dan bangunan berupa rumah dinas PT Kereta Api Indonesia (Persero) untuk melakukan izin menggunakan tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero). Status tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) hak pengelolaan yang berarti pihak PT Kereta Api Indonesia juga berhak mengelolanya dengan untuk keperluannya dan menyerahkan bagian-bagian tanah untuk keperluan pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Dengan adanya perjanjian sewa menyewa tersebut masyarakat setiap tahunnya membayar dan memperpanjang jangka waktu sewa rumah, namun waktu sewa habis pihak PT Kereta Api Indonesia (Persero) meminta tanah dan bangunan tanpa adanya ganti rugi yang jelas, bahkan ganti ruginya tidak sesuai dengan kesepakatan.
2. Perlindungan hukum bagi masyarakat yang menguasai tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) adalah perjanjian itu sendiri PT Kereta Api Indonesia (Persero) menanggung semua cacat dari barang/tanah yang disewakan meskipun pihak yang penyewa itu sendiri tidak mengetahui



pada waktu dibuatnya perjanjian sewa menyewa, jika cacat itu menyebabkan kerugian kepada si penyewa maka kepada pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi; memakai barang yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya dengan baik dan benar.

## 1.2 Saran

1. Perlindungan hukum terhadap masyarakat memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya, oleh karena itu diharapkan peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia terutama berkaitan di bidang pertanahan perlu direvisi kembali sesuai dengan keadaan dan kondisi sekarang ini.
2. Kebijakan pemerintah harus melibatkan dengan lembaga lain agar kebijakan tersebut tidak saling tumpang tindih, dan dapat mendukung kemajuan ekonomi dari warga yang menjadi korban. Dan perlu untuk memperhatikan masa depan mereka, karena semua warga negara dijamin hak-haknya oleh negara.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika.
- Boedi Harsono, 2018. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jiid 1 Hukum Tanah Nasional. Cetakan Ke-Empat. Jakarta : Universitas Trisakti.
- C.S.T Kansil *Pengantar ilmu hukum dan tata hukum indoesia*, Jakarta
- Darsin Zen dan PT Kereta Api (Persero). 2000. *Tanah Kereta Api; Suatu Tinjauan Historis, Hukum agraria/Pertanahan dan Hukum pembendaharaan Negara*, Bandung : PT Kereta Api
- Djaja S. Meliala.2014. *Hukum Perdata dalam Perspektif BW* . Bandung: Nuansa Aulia.
- Dyah Ochtarina Susanti dan A'an Efendi.2014.*Penelitian Hukum (Legal Research)*.Jakarta:Sinar Grafika.
- Herowati Poesoko. 2011. *Diklat Mata Kuliah ametode Penulisan dan Penelitian Hukum*. Fakultas Hukum Universitas Jember.
- Johnny Ibrahim. 2006. *Teori dan Mediologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi*. Cetakan Kedua. Malang: Banyumedia Publisng.
- Philipus M Hadjon. 2017. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. PT Bina Ilmu.
- Peter Mahmud Marzuki. 2005.*Penelitian Hukum Edisi Revisi*.Jakarta:Kencana Prenada Media Group.
- Ramli Zein, 1995. *Hak Pengelolaan dalam sistem UUPA*. Jakarta:Rhineka Cipta.
- R.Atang Ranoemiharja disadur dalam Ramli Zein, 1995. *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Soedikno Mertokusumo, *Hukum Politik Agraria*.Jakarta:Karunika-Universitas Terbuka.
- Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (1960) dan Peraturan- Peraturan Pelaksannannya (1996)*, Cetakan Kesepuluh, Bandung:Citra Aditya Bakti, 1997
- Urip Santoso, 2010. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Edisi Pertama. Jakarta. PT Adhitya Andrebina Agung.

Widhi Handoko, 2014. *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif, Thafa Media, Yogyakarta.*

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANG**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 Tentang Perkeretaapian

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara

Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1959 Tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Undang-Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

### C. JURNAL

Eman Ramelan, Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara agraria dan Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, *Majalah YURIDIKA*, Vol 15 No. 3. Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Mei. 2000

Okky Nasrul. “Pemanfaatan Tanah Aset PT Kereta Api Oleh Pihak Ketiga” *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*. Vol, 20, No. 3. Fakultas Hukum Universitas Andalas. Desember 2018.

Okky Nasrul Pemanfaatan tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regionl II Sumatra Bart Oleh Pihak Ketiga *Soematra Law Review Volume 2, Nomor 1*, 2019.

Rizky Yulia Chandra, I.G.A Gangga santi, Agung Basuki Prasetyo “Kekuatan Hukum Gronkaart milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Studi kasus penguasaan tanah di kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang). *Volume 6, Nomor 2, Tahun 2017*. Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

Moch. Rizky Denia Putra, Konflik Dalam Penertiban Aset Milik Pt. Kereta Api Jember (Studi Deskriptif Relokasi Masyarakat di Sekitar Stasiun Jember Tahun 2014)

Rugeri Roring, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Volume VI, Nomor 5*, Juli Tahun 2017.

### D. Skripsi

Ba'di Rachman Jaelani Al-Ghofi, Skripsi *Pengolahan Tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) Di Pinggir Sepanjang Rel Kereta Api: Studi Kasus Tentang Tanah PT Kereta Api Indonesia Di Wilayah Stasiun Kalisat DAOP IX Jember (Jember, Unej; 2018)*

### E. Internet

WWW: <http://kereta-api.co.id> diakses pada 03 November 2019 pukul 13.38

<http://www.jurnal.unsyiah.ac.id/kanun/article/view/11438/9701> di akses pada tanggal 15 mei 2019