

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah aset perusahaan yang pengelolaan dan pencatatannya harus dengan baik. Akan tetapi pada kehidupan nyata masih banyak tanah yang menjadi aset perusahaan khususnya perusahaan BUMN yang berpindah kepemilikan, dialihkan kepada pihak lain, atau berganti ukurannya, yang menimbulkan hambatan suatu perusahaan untuk mengoptimalkan penggunaan tanah asetnya. Tanah sangatlah dibutuhkan demi mewujudkan hajat orang banyak yang akan membawa manfaat kepentingan orang banyak.<sup>1</sup> Tanah merupakan sumber penghasilan negara yang berupa pajak dari tanah, baik pajak bangunan, pajak sewa, hak pakai, dan lain sebagainya.<sup>2</sup>

Masalah atau konflik yang ada di sektor pertanahan harus diselesaikan dan ditangani dengan cermat dan bijak supaya masyarakat tidak resah terhadap suatu masalah dibidang lainnya seperti bidang ekonomi, politik, sosial dan lain-lain. Dalam hal inilah kebijakan dibidang tanah untuk mengatasi sengketa maupun perkara dibidang pertanahan dilakukan secara lebih tersistematis, yaitu cara membagi-bagi dalam suatu kelompok permasalahan menurut tipologi lalu dilakukan pengkajian secara mendalam untuk mengetahui permasalahannya.

Kebutuhan akan tanah yang terus meningkat tiap tahunnya tentu berdampak pada terjadinya konflik sengketa tanah baik secara vertikal maupun horizontal, antara perseorangan ataupun badan hukum baik swasta atau pemerintah. Oleh karena itu, pemerintah harus melakukan upaya untuk menyelesaikan konflik tanah dengan lebih baik bersama instansi lain yang berhubungan dengan permasalahan pertanahan,

---

<sup>1</sup>Josef Johannes Blitanagy, 1984, *Hukum Agraria Nasional Suatu Pembaruan Sejarah dan Sistem Hukum Politik Pertanahan*, Jakarta: Nusa Indah, Hal. 19.

<sup>2</sup> Ali Achmad C., 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) jilid 1*, Jakarta: Prestasi Pustaka, Hal. 328.

misalnya dengan instansi yang bidang pertanahan, pertambangan, kehutanan dan lainnya.

Permasalahan dibidang tanah merupakan masalah yang selalu muncul, seiring dengan jumlah masyarakat yang selalu meningkat, serta semakin banyaknya kepentingan–kepentingan pihak tertentu untuk memenuhi kebutuhan yang mendasar.

Sengketa dibidang pertanahan bersifat kompleks seiring berjalan dengan perkembangan zaman. Sengketa tanah pada awalnya sering diakibatkan oleh perbedaan kepentingan para pihak, kepentingan tersebut antara lain:

1. Nilai–nilai adat.
2. Ketidaksiesuaian implementasi peraturan dalam kehidupan menurut maksud dan tujuan Undang–Undang Pokok Agraria yang menjadi ketentuan dasar bidang pertanahan di Indonesia.
3. Adanya penyimpangan dalam penerapan peraturan pelaksanaan Undang–Undang Pokok Agraria.

Keadaan seperti ini membutuhkan kebijakan yang bersifat strategis maupun teknis untuk menuntaskan segala sengketa tanah. Konflik tanah yang belakangan ini sering terjadi yaitu disebabkan adanya ketidakseimbangan dalam kepemilikan maupun penguasaan suatu tanah. Sengketa ini menyebabkan terjadinya konflik dalam masyarakat dengan menduduki suatu tanah namun tanpa seizin dari pemilik tanah.<sup>3</sup>

Pembangunan infrastruktur yang dilakukan oleh Badan Usaha Milik Negara memerlukan tanah yang termasuk pembangunan infrastruktur. Dalam melakukan pembangunan, orang maupun instansi yang membutuhkan tanah menggunakan tanah yang dikuasai negara. Kemungkinan untuk terjadi sangatlah kecil, apabila suatu instansi

---

<sup>3</sup>Gunawan Wiradi, 2002, *Kebijakan Agraria yang Berorientasi Kerakyatan dan Keadilan*, Brahmna Adhi dan Hasan Basri (Buku Reformasi Pertanahan), Bandung, Mandar Maju, Hal. 165-166.

membutuhkan tanah negara untuk pembangunan. Dalam pelaksanaan pembangunan infrastruktur, pihak-pihak yang membutuhkan tanah dapat menggunakan dengan ketentuan memohon persetujuan pemilik tanah tersebut. Sengketa tanah dan sumber agraria pada umumnya merupakan konflik laten.<sup>4</sup>

Hak tanah milik orang lain dapat dialihkan melalui cara jual-beli, maupun dengan cara pemberian ganti rugi kepada pemilik tanah. Pengalihan kepemilikan tanah dengan cara jual-beli, atau pelepasan hak atas tanah dengan cara persetujuan para pihak. Pengalihan kepemilikan tanah untuk kebutuhan khalayak umum harus didahului melalui kesepakatan pemilik tanah. Namun dalam implementasinya, beberapa pemilik tanah tidak sepakat atau setuju untuk memberikan hak kepemilikan tanah kepada pihak lain, misalnya dikarenakan tidak sesuainya jumlah ganti rugi yang diberikan oleh instansi tersebut. Oleh karena itu pemilik tanah tidak bersedia memberikan hak kepemilikan tanahnya, oleh karena itu hal ini dapat memicu terjadinya konflik tanah antara si pemilik tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah.

Permasalahan yang hendak dikaji yaitu sifat sengketa serta metode penyelesaian konflik tanah untuk kebutuhan umum. Adapun landasan yuridis yang menjadi dasar untuk melakan pengelolaan tanah diatur dalam Pancasila sebagai Landasan Filosofis Penyelesaian Masalah/Sengketa Pertanahan, UUD 1945 pasal 33 ayat (3), UUPA No 5 Tahun 1960 sebagai penjelasan Undang Undang Dasar 1945, Perpres No. 10 Tahun 2006.

Upaya menyelesaikan permasalahan yang ada harus diperhatikan beberapa aspek penting diantaranya kepentingan warga akan kebutuhan tanah dan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Semarang yang bersangkutan. Maka langkah yang seharusnya

---

<sup>4</sup>Perangin Effendi, 1986, *Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 401.

dilakukan yaitu dengan cara berdiskusi secara kekeluargaan oleh para pihak. Terkait hal ini, seiring pesatnya pembangunan serta bertumbuhnya jumlah penduduk dimana nilai atas suatu tanah semakin meningkat sehingga menyebabkan ketidakseimbangan kepemilikan tanah, kebutuhan atas tanah semakin meningkat sedangkan luas tanah tersebut cenderung berkurang maka sangat berpotensi menimbulkan konflik atas tanah. Kondisi inilah yang dapat menyebabkan permasalahan terhadap tanah.

Pengelolaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya, hingga manfaat yang diperoleh masyarakat maupun negara dapat sesuai tujuan Undang-Undang yang ada. UUPA memperhatikan kebutuhan perseorangan untuk menyeimbangkan tiap kebutuhan manusia, sehingga tujuan pokok dari UUPA tersebut yang dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (3) yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya akan tercapai. Maka dari itu tanah yang dimiliki suatu pihak tidak hanya mempunyai manfaat bagi yang pemilik tanah tersebut, namun juga bermanfaat bagi seluruh masyarakat. Maka dari itu, dalam menggunakan tanah tidak hanya kepentingan pemilik tanah saja yang dijadikan sebagai acuan penyelesaian masalah, namun juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat lainnya, harus diupayakan adanya keseimbangan antara kepentingan pemilik tanah dan kepentingan masyarakat lainnya.<sup>5</sup>

Penyelesaian sengketa dibidang pertanahan merupakan fungsi dari Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal ini fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan sengketa atau konflik pertanahan merupakan hal yang seharusnya segera dilakukan demi keadilan bagi para pihak terkait sengketa tanah yang dialami. Pada dasarnya terdapat aset milik PT Kereta Api Indonesia berupa tanah yang tidak

---

<sup>5</sup>Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, Hal. 1.

digunakan lagi secara optimal, diantaranya tanah milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang telah di gunakan oleh warga sekitar selama bertahun-tahun yang kemudian didirikan bangunan untuk ditinggali sehingga mengakibatkan beberapa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) telah digunakan oleh warga sekita tanpa ada surat izin yang jelas. Upaya penyelesaian konflik tanah tersebut baru dilakukan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) belakangan ini untuk untuk menertibkan aset–aset yang dimiliki. Permasalahan pertanahan merupakan permasalahan yang sering terjadi pada PT. Kereta Api Indonesia, sebagai contoh adalah sengketa PT. Kereta Api Indonesia di wilayah kota Semarang. Permasalahan tersebut bermula dari pernyataan pihak PT. Kereta Api Indonesia (KAI) yang mengungkapkan bahwa tanah yang saat ini ditinggali oleh beberapa kepala keluarga yang ada di wilayah Kebonharjo merupakan tanah milik PT. KAI, sedangkan warga dianggap tidak memiliki hak untuk tinggal di wilayah tersebut. Berhubungan terkait rencana proyek reaktivasi jalur rel kereta api di wilayah Kebonharjo, PT. KAI berencana untuk melakukan penertiban tanah aset yang berada di kawasan Kebonharjo Kota Semarang, dengan adanya rencana tersebut warga Kebonharjo tidak setuju untuk memberikan tanahnya tersebut.

Warga tidak menyetujui adanya pengusuran tempat tinggal. Setelah bertahun–tahun tinggal di daerah tersebut dan PT KAI telah menelantarkan tanah tersebut maka warga Kebonharjo berpendapat bahwa tanah tersebut bukan lagi milik dari PT KAI. Bahkan warga Kobonharjo telah membayar kewajiban yaitu PBB serta sudah memiliki sertifikat kepemilikan tanah yang berkekuatan hukum. Sedangkan, PT. KAI tetap beranggapan jika tanah yang selama ini menjadi tempat tinggal warga masih merupakan tanah kepemilikan PT. KAI karena pihak PT KAI berpegang pada pada *grondkaart* dimiliki sejak zaman Belanda. Berdasarkan uraian diatas dapat dilihat terjadi ketidakjelasan kepemilikan atas tanah. Apabila dengan adanya status hukum yang pasti

tentu dapat menghindari adanya konflik kepentingan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.<sup>6</sup>

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH MILIK BUMN MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA. (STUDI KASUS SENGKETA PENGUASAAN HAK ATAS TANAH ANTARA PT. KAI DAN WARGA DI KEBONHARJO KOTA SEMARANG)”**.

---

<sup>6</sup>PT. Kereta Api (Persero), 2000, *Tanah Kereta Api Suatu Tinjauan Historis, Hukum Agraria/Pertanahan dan Hukum Perbendaharaan Negara*, Semarang: Seksi Hukum PT. Kereta Api (Persero), Hal. 31.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, dapat diajukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian sengketa hak atas tanah milik PT. KAI dan warga Kebonharjo Semarang?
2. Apa hambatan dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa hak atas tanah milik PT. KAI dan warga Kebonharjo Semarang?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan mengetahui bagaimana proses penyelesaian sengketa hak atas tanah milik PT. KAI dan warga Kebonharjo Semarang.
2. Untuk mengkaji dan mengetahui apakah terdapat hambatan–hambatan dalam proses pelaksanaan penyelesaian sengketa hak atas tanah aset PT. KAI dan warga Kebonharjo Semarang.

## **D. Manfaat Penulisan Skripsi**

1. Untuk memberikan kontribusi terhadap ilmu pengetahuan hukum, khususnya Hukum Agraria.
2. Untuk memberikan pengetahuan terhadap masyarakat dalam menyelesaikan permasalahan–permasalahan yang ada di dalam kehidupan bermasyarakat khususnya dibidang hukum.