

**PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH MILIK BUMN MENURUT  
UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA  
(STUDI KASUS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH ASET MILIK PT KAI  
DENGAN WARGA KEBONHARJO SEMARANG)**

**NASKAH PUBLIKASI**



**Disusun Oleh:**

**Nama : Yuma Herowan Tetuko**

**NIM : 20150610104**

**Prodi : Ilmu Hukum**

**Bagian: Hukum Administrasi Negara**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA  
2019**

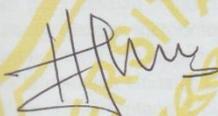
HALAMAN PENGESAHAN  
NASKAH PUBLIKASI  
PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH MILIK BUMN  
MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA  
(STUDI KASUS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH ASET MILIK PT  
KAI DENGAN WARGA KEBONHARJO SEMARANG)

Naskah Publikasi ini telah diterima dan disahkan oleh Dosen Pembimbing pada  
tanggal 12 Maret 2019

Mengetahui,

Dosen Pembimbing 1

Dosen Pembimbing 2



Sunarno, S.H., M.Hum  
NIK. 19721228200004153046



Dr. Leli Joko Suryono., S.H., M.Hum  
NIK. 19681023199303153015

Diketahui,

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum.  
NIK. 19710409199702153028

**PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH MILIK BUMN MENURUT  
UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA  
(STUDI KASUS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH ASET MILIK PT KAI  
DENGAN WARGA KEBONHARJO SEMARANG)**

Yuma Herowan Tetuko

Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

E-mail: [yumahero2009@gmail.com](mailto:yumahero2009@gmail.com)

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa hak atas tanah antara warga Kebonharjo dan PT. KAI di wilayah Kebonharjo Semarang serta hambatan-hambatan yang ada dilapangan dalam proses penyelesaian sengketa hak atas tanah. Penelitian ini dilakukan di kota Semarang dengan metodologi penelitian yaitu gabungan dari jenis penelitian hukum normatif dan empiris. Data normatif yang digunakan dalam penelitian ini antara lain adalah Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan kebutuhan penelitian. Sedangkan data responden yang digunakan diperoleh dari pihak terkait dengan objek penelitian yaitu koordinator atau wakil dari warga Kebonharjo Semarang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah di wilayah Kebonharjo Semarang masih terdapat beberapa masalah atau hambatan. Sehingga, perlu dilakukan upaya kekeluargaan dari para pihak untuk mencari jalan tengah dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah.

**Kata Kunci:** Penyelesaian Sengketa, Hak Atas Tanah, Undang-Undang Pokok Agraria

## I. PENDAHULUAN

Tanah adalah aset perusahaan yang pengelolaannya 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.

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 membutuhkan tanah negara untuk pembangunan. Dalam pelaksanaan pembangunan infrastruktur, pihak-pihak yang membutuhkan tanah dapat menggunakan dengan

---

<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.

ketentuan memohon persetujuan pemilik tanah tersebut. Sengketa tanah dan sumber agraria pada umumnya merupakan konflik laten.<sup>3</sup> 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 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

---

<sup>3</sup>Perangin Effendi, 1986, *Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 401.

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>4</sup>

## **II. METODE PENELITIAN**

### **Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum normatif empiris, maksudnya yaitu penelitian hukum yang dilakukan atau berdasarkan pada aturan-aturan secara tertulis maupun bahan hukum lainnya.<sup>5</sup> Bahan-bahan yang digunakan dalam penelitian ini antara lain bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

### **Lokasi Penelitian**

Data yang diperoleh peneliti yaitu diperoleh di wilayah Provinsi Jawa Tengah Kota Semarang.

### **Sumber Data**

Data yang digunakan peneliti dalam melakukan penelitian yaitu:

#### **A. Data atau bahan hukum primer, yaitu:**

Data yang diperoleh secara langsung melalui penelitian di lapangan yaitu dengan cara wawancara kepada narasumber yaitu pihak BPN dan kepada responden yang diperoleh dari warga Kebonharjo Semarang.

#### **B. Data atau bahan hukum sekunder, yaitu:**

---

<sup>4</sup>Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, Hal. 1.

<sup>5</sup>Abdulkadir Muhamad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Hal. 101.

1. Pancasila sebagai landasan filosofis.
2. Undang–Undang Dasar 1945.
3. Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria (UUPA).
4. Peraturan Presiden (Perpres) No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.
5. Peraturan Kepala BPN No 3 Tahun 2006 tentang Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan konflik Pertanahan.

C. Bahan hukum tersier, yaitu:

Bahan hukum untuk menjelaskan atau memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang berupa Kamus Umum Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum, serta kamus lainnya. Buku–buku tentang hak pertanahan, literatur–literatur yang sesuai dengan masalah yang diteliti.

### **Teknik Pengumpulan Data**

A. Studi Pustaka

Studi Pustaka ialah pencarian bahan hukum dengan cara studi kepustakaan menggunakan beberapa bahan hukum, diantaranya bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, serta bahan hukum tersier dan atau bahan non hukum. Pencarian bahan hukum tersebut dengan menggunakan buku, literatur, jurnal ataupun melalui media internet.

B. Wawancara

Wawancara yang dilakukan peneliti yaitu dilakukan kepada narasumber dan responden, Narasumber yaitu terdiri dari Badan Pertanahan Nasional, serta responden yaitu perwakilan warga Kebonharjo Semarang.

## **Teknik Analisis**

Teknik yang digunakan dalam menganalisis data yaitu menggunakan metode deskriptif kualitatif artinya data atau bahan hukum didapat kemudian disusun secara sistematis lalu di analisa masalah yang terjadi agar dapat dikaji secara mendalam. Laporan yang diperoleh dari studi pustaka, adapun maksud analisa dilakukan adalah untuk memperoleh kejelasan informasi serta kepastian status hukum tanah asset PT. KAI yang telah disertifikatkan oleh masyarakat Kebonharjo dan sikap BPN Kota Semarang terhadap penyelesaian sengketa tanah tersebut.

## **III. HASIL PENELITIAN**

### **Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah antara PT. KAI dan Warga Kebonharjo Semarang**

Bahwa hak penguasaan/kepemilikan atas tanah yang dimiliki PT. KAI DAOP IV Kota Semarang didasarkan pada kepemilikan Peta *Grondkart*, dalam peta *Grondkaart* termuat data tanah yang dimiliki PT. KAI sejak jaman pemerintahan Kolonial Belanda, tertulis nama Eigendom Verponding ataupun Recht Van Opstal.

### **Kekuatan Hukum Grondkaart milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero)**

*Grondkaart* merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki PT. KAI yang secara konkrit menjelaskan batas-batas tanah yang sudah diserahkan berdasarkan apa yang telah dimuat didalam *Staatsblad*. Status bidang tanah yang dijelaskan didalam *grondkaart* yaitu tanah milik negara, akan tetapi kualitasnya sudah menjadi tanah negara yang merupakan aset.<sup>6</sup>*Staatsblad* tidak pernah memberikan surat yang berisi tanda kepemilikan hak atas tanah. Tanah-tanah yang sudah diuraikan didalam

---

<sup>6</sup> PT. Kereta Api (Persero), *Op. cit.*, hal. 27

*grondkaart* merupakan kekayaan negara, sehingga tidak dapat dialihkan kepada pihak lain sebelum mendapat izin dari Menteri Keuangan selaku Bendahara Umum Negara dan Pembina Umum Kekayaan Negara. *Grondkaart* berfungsi sebagai petunjuk guna menjelaskan bahwa tanah yang diuraikan dalam *grondkaart* itu merupakan kekayaan negara, aset SS. Sehingga, *grondkaart* fungsinya sama dengan surat tanda bukti hak bagi perorangan atau badan hukum swasta.<sup>7</sup> Sejak berlakunya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tanggal 24 September 1960, tanah-tanah *grondkaart* itu merupakan hak *beheer* DKA. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 ditegaskan bahwa tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintah dengan hak penguasaan sejak tanggal 24 September 1960 yang dikonversi menjadi Hak Pengelolaan dan Hak Pakai berlaku selama dipergunakan. Hak Pakai dan Hak Pengelolaan ini lahir setelah hak penguasaan atas tanah Negara didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Tanah dan diterbitkan sertifikat Hak Pakai atau Hak Pengelolaan sebagai tanda bukti haknya.<sup>8</sup>

### **Program Reaktivasi Jalur Kereta Api Semarang Tawang-Tanjung Mas Semarang**

- A. Pada tanggal 18 Maret 2015 PT. KAI mengirimkan surat kepada Walikota Semarang perihal pemberitahuan pelaksanaan mapping atau pendataan aset tanah di Kel. Tanjung Mas yang intinya Tim Penertiban Aset akan melakukan mapping atau pendataan aset tanah PT. KAI di lintas Semarang Tawang-Pelabuhan Tanjung Mas pada hari Senin 23 Maret 2015.
- B. Pada tanggal 20 April 2015 diadakan forum audiensi di Komisi A DPRD Tk. II Kota Semarang, memutuskan diantaranya:

---

<sup>7</sup>*Ibid*, hal. 30

<sup>8</sup>Urip Santoso, 2012, Kewenangan Pemerintah Daerah Terhadap Hak Penguasaan Atas Tanah, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 12, hal. 191

1. BPN tetap menyatakan sah atas sertipikat HM warga Kebonharjo Kel. Tanjung Mas.
2. DTK Semarang belum menerima DED dari PT. KAI atas rencana pembuatan rel baru.
3. Bagian Hukum Kota Semarang akan mengajukan permohonan pelepasan HPL atas diterbitkannya sertipikat HM warga yang berdiri di Kel. Tanjung Mas yang diklaim sebagai milik PT. KAI berdasarkan Grondkaart terhadap Menkeu.
4. PT. KAI diminta untuk mengadakan sosialisasi dengan itikad baik atas pembuatan rel baru bukan dengan cara arogansi seperti pada tanggal 23 Maret 2015 di Kel. Tanjung Mas.
5. Komisi A akan mengadakan rapat pleno kepada Pimpinan atas perubahan PERDA Nomor 14 Tahun 2011 yang merubah wilayah pemukiman di Kel. Tanjung Mas menjadi wilayah transportasi (Pengembangan Terminal C/ atau Petikemas Pelabuhan Tanjung Mas).

### **Kebijakan PT. KAI atas Tanah Aset yang dimiliki**

Kebijakan oleh PT. KAI terhadap tanah aset yang dimiliki yaitu terbagi dua bentuk kebijakan, kebijakan pertama adalah rencana pemanfaatan tanah-tanah yang dikuasai tersebut untuk mempertahankan tanah tersebut sebagai lokasi kegiatan operasional perusahaan. Sedangkan kebijakan kedua yaitu menyewakan atau mengeluarkan tanah aset perusahaan dari kegiatan operasional. Kegiatan pendukung operasional tersebut lebih berorientasi untuk mendapatkan keuntungan yaitu dapat memberi nilai tambah tanah bagi pengembangan pemeliharaan di wilayah perusahaan. Kebijakan dan rencana kegiatan yang terakhir ini pada umumnya berupa perjanjian

kerjasama dengan pihak instansi terkait setelah mendapat persetujuan dari Menteri Perhubungan dan Menteri Keuangan.<sup>9</sup>

Adapun alasan-alasan yang mendorong PT. KAI menggunakan kebijakan tersebut, antara lain pertama, rencana pemanfaatan tanah aset ditujukan untuk mendukung kegiatan ekonomi atau instansi yang berkaitan. Kedua, berusaha untuk memanfaatkan aset secara khusus untuk menciptakan kesejahteraan masyarakat, melalui dukungan kegiatan pembangunan maupun peningkatan pendapatan PT. KAI. Sejalan dengan kegiatan tersebut masing-masing wilayah yang sesuai dengan keterbatasannya telah mengadakan pengawasan yaitu pengawasan fisik dan administratif. Pengawasan fisik dilakukan dengan cara memasang tanda batas tanah yang dikuasai baik dalam bentuk pagar maupun patok disekitar lokasi sesuai Grondkaart. Namun pemasangan tanda batas tersebut dibagian lokasi perusahaan yang digarap masyarakat dirasa sulit dilaksanakan mengingat batas-batas tanah yang tidak jelas dan di atasnya telah berdiri bangunan tempat tinggal masyarakat semi permanen maupun permanen.

Pengawasan administratif dengan memohon kepastian hak baik melalui permohonan Hak Pakai maupun Hak Pengelolaan atas tanah yang mereka kuasai itu ke Kantor Pertanahan yang bersangkutan hingga akan mendapatkan kepastian hukum dari objek tersebut.

### **Upaya-Upaya yang dilakukan BPN dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah**

- A. Untuk menyelesaikan permohonan sertipikat warga masyarakat Kebonharjo tersebut telah diadakan beberapa kali rapat koordinasi antara PT. KAI Pusat

---

<sup>9</sup>Priyohadi, 2003, Tesis: “Konflik Penguasaan Tanah Asset Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia (PT. KAI) (Studi Kasus Penggarap Tanah di Kebonharjo Kelurahan Tanjung Mas Semarang)” (Semarang: UNDIP, 2003), Hal. 83.

Bandung dan DAOP IV Semarang dengan PEMDA Kota Semarang dan Instansi terkait, yang kemudian mendapatkan hasil yang dapat memenuhi keinginan warga masyarakat dan dituangkan dalam Berita Acara Nomor JB 306/V/05/DIV-2000 dan Nomor 590/2362 tanggal 30 Mei 2000 tentang Serah Terima Hak Atas Penggunaan Tanah Negara yang dikuasai oleh PT. KAI (Persero) Semarang di Kampung Kebonharjo Kel. Tanjung Mas, Kec. Semarang Utara, Kota Semarang. Dengan ditandatanganinya Berita Acara tersebut masyarakat telah menganggap bahwa permasalahan tanah sudah selesai, hanya saja tinggal menunggu proses penerbitan sertipikat tanah.

- B. Akan tetapi setelah Berita Acara tersebut ditandatangani kemudian berkembang masalahnya, karena ada pendapat bahwa Berita Acara tersebut masih membutuhkan tindak lanjut yaitu berupa pelepasan dari Menteri Keuangan setelah ada usulan Direksi dan Komisaris PT. KAI.
- C. Oleh sebab itu Walikota Semarang telah mengajukan permohonan persetujuan dan pelepasan aset kepada Menteri Keuangan RI melalui surat sebagai berikut:
  - 1. Surat Walikota Semarang yang ditujukan kepada Menteri Keuangan tanggal 25 Mei 2000 Nomor 590/2273, yang kemudian dijawab oleh Menteri Keuangan melalui surat tanggal 21 Juni 2000 Nomor S.2484/A/2000 dan tanggal 27 Juli 2000 Nomor S-818/SJ/2000 yang isinya antara lain menginstruksikan agar PT. KAI menindaklanjuti permohonan pelepasan persetujuan aset dari Walikota Semarang.
  - 2. Surat Walikota Semarang tanggal 01 November 2001 Nomor 590/5185 yang kemudian dijawab oleh Menteri Keuangan dengan suratnya tanggal 12 Januari 2001 Nomor S.23/SJ/2001, yang isinya antara lain agar PT. KAI

menjelaskan serta mendapat persetujuan atas permohonan pelepasan dan persetujuan aset dari Walikota Semarang.

- D. Adapun semua surat-surat tentang hal diatas yang ditujukan kepada PT. KAI dari instansi manapun, tidak pernah menjawab sampai saat ini, bahkan Walikota Semarang telah mengirim delegasi untuk menghadap langsung kepada Direksi PT. KAI guna minta penegasan dari PT. KAI atas kasus tersebut dan oleh PT. KAI pada waktu itu dijanjikan akan segera disampaikan tetapi tidak ada kenyataannya, akibat tidak ada ketegasan PT. KAI tersebut, Kantor Pertanahan yang selama ini sudah berusaha maksimal terkena imbasnya karena menurut anggapan masyarakat PT. KAI tidak pernah mempersoalkan pelepasan tanahnya melalui MOU yang ditandatangani Kepala DAOP IV PT. KAI dan Walikota Semarang juga telah memberikan persetujuannya sehingga Kantor Pertanahan dianggap yang mempersulit pensertipikatan tanahnya oleh sebab itu masyarakat memberi batas waktu sampai dengan awal Agustus 2001, agar Kantor Pertanahan Kota Semarang/Tim Ajudikasi Swadaya segera menyerahkan sertipikat tanah tersebut.
- E. Berdasarkan data-data tersebut diatas Kantor Pertanahan telah diproses melalui Ajudikasi Swadaya sejumlah 3.360 bidang, sesuai SK Kepala BPN Nomor 196-XI-2000 tanggal 5 Juni 2000 tentang penunjukkan lokasi penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Pola Ajudikasi Swadaya di Provinsi Jawa Tengah, yang antara lain menetapkan menunjuk Kel. Tanjung Mas, kec. Semarang Utara, Kota Semarang sebagai lokasi penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Pola Ajudikasi Swadaya, setelah data teknis dan yuridis diumumkan secara massal ternyata tidak pernah ada sanggahan tertulis dari pihak manapun, maka sertipikat diproses dan atas persetujuan rapat MUSPIDA

Kota Semarang tanggal 9 Juli 2001, maka sertipikat diserahkan pada masyarakat dihadiri MUSPIDA Kota Semarang dengan catatan apabila dikemudian hari ada pihak yang merasa dirugikan maka MUSPIDA Kota Semarang mempersilahkan yang bersangkutan untuk menempuh upaya hukum di Pengadilan, hal tersebut terpaksa diputuskan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dan Forum penyelesaian di Pengadilan dianggap lebih terhormat daripada Pemerintah Kota Semarang melakukan Kontak Langsung dengan masyarakat Kebonharjo Semarang.

- F. Pihak BPN berpendapat bahwa PT. KAI tidak bisa mensertipikatkan tanah tersebut karena tanah dalam keadaan dikuasai rakyat dalam kondisi penuh bangunan rumah, tempat tinggal, dan tempat ibadah serta sarana dan prasarana yang lainnya. Apabila PT. KAI membutuhkan tanah tersebut untuk pembangunan, bersertipikat atau tidak PT. KAI berkewajiban untuk membebaskannya dan sesuai dengan pernyataan tertulis dari masyarakat, bahwa mereka mau dan bersedia dibebaskan dan dibayar sesuai dengan NJOP yang berlaku saat dibebaskan, disamping itu jika saat dibebaskan sudah bersertipikat maka PT. KAI diuntungkan karena subjek dan objek yang dibebaskan bersifat jelas.<sup>10</sup>

#### **Tanggapan Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang terhadap PT. KAI**

- A. Bagaimana sikap Kantor Pertanahan terhadap pemblokiran yang dilakukan oleh PT. KAI sesuai:
1. Surat tanggal 19 Juni 2015, Nomor KA.302/VI/004/DOP-2015 perihal permohonan tidak terbit sertipikat

---

<sup>10</sup>Hasil Wawancara dengan Bapak Aris Wibowo, S.ST sebagai Kepala Substansi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, pada hari Kamis, tanggal 6 Desember 2018 di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

2. Surat Kejaksaan Tinggi Jawa Tengah kepada Menteri Agraria/Kepala BPN tanggal 19 Juni 2003, Nomor B2271/O.3.6/Gtn.2/06/2003 perihal pembatalan 3360 buah sertifikat HM No. 01498 sampai dengan 04857 tanah Kebonharjo Kel. Tanjung Mas, Kec. Semarang Utara, Kota Semarang.
- B. Kantor Pertanahan kesulitan memenuhi surat dari PT. KAI tanggal 24 Juni 2015 Nomor KA.302/VI/005/D04-2015 perihal permohonan data warga yang telah terbit sertifikat, yang intinya meminta data terbitnya sertifikat beberapa warga yang akan terdampak penertiban reaktivasi jalur kereta api Semarang Tawang-Tanjung Mas sepanjang 2,9 km. Kurang lebih 130 Kepala Keluarga (hunian). Hal tersebut dikarenakan: Kantor Pertanahan memerlukan data koordinat Center Line (AS) rencana jalur reaktivasi KA Semarang Tawang-Tanjung Mas sepanjang 2,9 km. Koordinat tersebut diperoleh melalui pengukuran lapangan terhadap patok-patok yang telah terpasang di sepanjang jalur yang direncanakan namun sudah dikoordinasikan dengan PT. KAI belum direspon untuk turun ke lapangan, sedangkan apabila Kantor Pertanahan turun ke lapangan sendiri sangat beresiko.<sup>11</sup>

### **Proses Perkara Sengketa Hak Atas Tanah di Pengadilan**

Bahwa atas tanah hak milik yang terkena jalur reaktivasi rel kereta api menjadi objek perkara di Tata Usaha Negara Semarang dengan nomor perkara 002/G/2017/PTUN.Smg yang terdiri dari 50 bidang hak atas tanah, dan nomor perkara 019/G/2017/PTUN.Smg yang terdiri dari 6 bidang hak atas tanah. Perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap sesuai putusan nomor 002/G/2017/PTUN.Smg tanggal 6 Juni 2017, jo. Nomor 162 /B/2017/PT.TUN.SBY tanggal 30 November 2017 jo. Nomor 176

---

<sup>11</sup>Hasil Wawancara dengan Bapak Aris Wibowo, S.ST sebagai Kepala Substansi Penetapan Hak Tanah dan Pemberdayaan Hak Tanah Masyarakat Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, pada hari Kamis, tanggal 6 Desember 2018 di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

K/TUN/2018 tanggal 9 April 2018 dan putusan nomor 019/G/2017/PTUN.Smg tanggal 15 Agustus 2017, jo. Nomor 190/B/2017/PT.TUN.SBY tanggal 20 November 2017 yang inti amarnya menyatakan batal atau tidak sah sertipikat objek sengketa.

### **Luas Wilayah Tanah Sengketa**

Luas wilayah di Kebonharjo terdiri dari 20,1 hektar namun tanah yang menjadi sengketa kepemilikan hak atas tanah dengan PT. KAI terkait reaktivasi rel dari Tawang ke Pelabuhan yaitu seluas 1,3 hektar. Adapun bangunan yang digusur diatas tanah tersebut yaitu 130 bangunan yang terdiri dari rumah maupun fasilitas umum. Sebelum terjadinya penggusuran bangunan yang dilakukan PT. KAI pada tanggal 19 Mei 2016, diadakan pertemuan antara warga Kebonharjo dengan Pihak Kepolisian Semarang pada tanggal 16 Mei 2016 yang menyatakan bahwa bangunan yang digusur hanya 7 rumah dimana sudah mendapat ganti rugi, namun pada kenyataannya penggusuran yang dilakukan pada tanggal 19 Mei 2016 PT. KAI menggusur lebih dari 7 bangunan serta akan diadakannya ganti adil.<sup>12</sup>

### **Upaya Hukum yang Dilakukan Warga Kebonharjo untuk Membuktikan Kepemilikan Tanah**

Kepemilikan sertipikat tanah diwilayah Kebonharjo sejak tahun 2001 sebanyak 3.470 sertifikat. Proses kepemilikan tanah terkadang tidak sesuai dengan *das sollen* atau peraturan hukum yang seharusnya, adapun payung hukum yang digunakan Badan Pertanahan Nasional untuk mengeluarkan sertifikat tanah yaitu, antara lain:

- A. Tanah negara yang berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

---

<sup>12</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Supardjo sebagai Ketua Forum RW Kebonharjo Semarang, pada hari Rabu, tanggal 28 November 2018 di Kelurahan Tanjung Mas Semarang.

- B. Adapun payung hukum lainnya yang digunakan Badan Pertanahan Nasional yaitu Keppres Nomor 32 Tahun 1979 bahwasanya Hak Barat habis pada tanggal 24 September 1980, Pasal 1 mengatakan bahwa Hak Barat sudah habis, sedangkan angka 5 mengatakan Hak Barat diprioritaskan untuk rakyat yang sudah memenuhi aturan, oleh karena itu sertifikat kepemilikan tanah diterbitkan untuk warga Kebonharjo.
- C. Dasar kepemilikan tanah di Kebonharjo, Badan Pertanahan Nasional juga mengacu terhadap adanya penyerahan tanah oleh PT. KAI terhadap warga yang PT. KAI diwakili oleh Bapak Diding Sukaryat, dan warga diwakili oleh Bapak Haji Sukawi Sutarip.
- D. Bahwasanya tanah di Kebonharjo berdasarkan pada Perda Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang, lokasi tersebut merupakan wilayah pemukiman.

Berdasarkan dasar hukum yang dipegang oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, maka Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang mengeluarkan sertifikat kepemilikan tanah diwilayah Kebonharjo sebanyak 3.470 lembar sertipikat pada tahun 2001.<sup>13</sup>

### **Metode Penyelesaian Sengketa**

Dalam proses penyelesaian sengketa hak atas tanah warga Kebonharjo dan PT. KAI dan Badan Pertanahan Nasional hampir terjadi selama 4 tahun, upaya hukum oleh warga diawali dengan kasus eksekusi penggusuran tanah warga pada tanggal 19 Mei 2016 oleh PT. KAI yang mendapat perlawanan dari warga hingga akhirnya warga menggugat PT. KAI di Pengadilan Negeri Semarang sekaligus menggugat surat dari

---

<sup>13</sup>Hasil Wawancara dengan Bapak Supardjo sebagai Ketua Forum RW Kebonharjo Semarang, pada hari Rabu, tanggal 28 November 2018 di Kelurahan Tanjung Mas Semarang.

Gubernur tentang Pembentukan Tim Fasilitasi Reaktivasi Rel. Dikarenakan permasalahan yang berlarut-larut maka pihak yang menangani pelaksanaan bukan lagi PT. KAI namun diambilalih oleh Dirjen Kereta Api, Kementerian Perhubungan pada tanggal 17 Juli 2017. Dengan adanya pengambilalihan penanganan pelaksanaan oleh Dirjen Kereta Api dan Kementerian Perhubungan maka ada perubahan luas wilayah *mapping* yang dilakukan PT. KAI dimana sebelumnya luas *mapping* yaitu 30 meter menjadi 6 meter.

Adapun metode penyelesaian sengketa hak atas tanah tersebut yang dilakukan para pihak yaitu melalui jalur litigasi maupun non litigasi. Jalur litigasi pada akhirnya dimenangkan oleh pihak PT. KAI dimana pihak warga Kebonharjo dianggap kurang memenuhi pembuktian. Strategi lain yang dilakukan warga di pengadilan untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut yaitu jalur non litigasi atau dengan cara mediasi dengan bantuan DPR dan DPD RI yang sudah memberikan bantuan berupa mempertemukan warga Kebonharjo dengan beberapa pihak di Jakarta, hingga pada akhirnya penyelesaian sengketa non litigasi tersebut sudah dirapatkan di Kantor Sekretaris Presiden di bulan Agustus 2018.

### **Hasil Proses Penyelesaian Sengketa**

Proses penyelesaian sengketa hak atas tanah di wilayah Kebonharjo Semarang dilakukan menggunakan metode litigasi dan non litigasi, adapun hasil penyelesaian sengketa secara litigasi yang dilakukan para pihak yaitu melalui gugatan perkara perdata yang dilakukan oleh warga Kebonharjo setelah adanya pengusuran terhadap rumah mereka pada tanggal 19 Juli 2016 dengan nomor register perkara 227/Pdt.G/2016/PN.SMG dan 239/Pdt.G/2016/PN.SMG., dimana yang digugat pihak warga tersebut bukan permasalahan kepemilikan, melainkan perbuatan melawan hukum yang telah merusak rumah warga Kebonharjo, warga sekaligus melakukan

gugatan terhadap surat yang dikeluarkan Gubernur Jawa Tengah Nomor 550/64 Tahun 2015 tentang pembentukan tim fasilitasi reaktivasi jalur kereta api. Hasil gugatan tersebut warga kalah dalam perkara gugatan surat Gubernur, sedangkan gugatan perkara perdata dengan nomor register 227/Pdt.G/2016/PN.SMG dan 239/Pdt.G/2016/PN.SMG masih berlanjut hingga tingkat kasasi di Mahkamah Agung. Sedangkan PT. KAI melakukan gugatan balik dengan nomor register perkara 019/G/2017/PTUN.SMG tentang pembatalan sertifikat lahan di Kebonharjo Semarang, gugatan tersebut hingga saat ini masih berlanjut hingga tingkat kasasi di Mahkamah Agung.

Sedangkan untuk jalur non litigasi masih dilakukan mediasi dan rapat koordinasi di Kantor Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian terkait ganti layak kepada warga Kebonharjo, hingga saat ini warga masih menunggu surat dari Kemenhub kepada Kementerian Keuangan sebagai payung hukum ganti layak kepada warga, dan pemberian ganti rugi yang layak terhadap warga Kebonharjo.

#### **IV. PENUTUP**

##### **Kesimpulan**

Upaya penyelesaian sengketa hak atas tanah antara warga Kebonharjo Kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang dengan PT. KAI yaitu dengan dilakukan melalui cara litigasi maupun non litigasi, penyelesaian sengketa secara litigasi dimenangkan oleh pihak PT. KAI dikarenakan warga Kebonharjo dianggap masih kurang dalam pembuktian kepemilikan hak atas tanah. Adapun penyelesaian sengketa hak atas tanah dilakukan melalui jalur non litigasi dengan cara mediasi yaitu pertemuan yang dilakukan para pihak.

Penyelesaian sengketa hak atas tanah di Kebonharjo Semarang terdapat beberapa hambatan-hambatan yaitu, antara lain warga Kebonharjo masih keberatan

dengan dilaksanakannya penggusuran rumah warga oleh PT. KAI, warga juga keberatan atas eksekusi pembongkaran yang dilakukan karena menurut warga pembongkaran tersebut dilakukan tidak sesuai kesepakatan para pihak. Adapun alasan lain yaitu tidak sesuainya ganti rugi yang diberikan oleh PT. KAI terhadap warga kebonharjo, faktor penghambat lainnya yaitu antara warga Kebonharjo dan PT. KAI masih merasa berhak atas kepemilikan tanah tersebut sehingga muncul kesulitan dalam mencapai kesepakatan atas kepemilikan tanah.

### **Saran**

Proses penyelesaian sengketa antar pihak harus diselesaikan secara musyawarah atau kekeluargaan, adapun cara yang seharusnya dilakukan PT. KAI dalam menyelesaikan sengketa harus didasarkan pada itikad baik dengan cara ganti rugi yang sesuai dengan nilai jual objek pajak apabila benar ada penggusuran terhadap rumah milik warga. Dalam proses penggusuran juga harus dilakukan dengan kesepakatan bersama terlebih dahulu.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adrian Sutedi, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- , 2009, *Peralihan Hak atas Tanah dan Penalarannya*, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.
- Ali Achmad C., 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) jilid 1*, Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta, PT. Gramedia.
- Hendrik Budi Untung, 2010, *Hukum Investasi*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Hariadi, Untoro, dkk, 1995, *Tanah, Rakyat, dan Demokrasi*, Yogyakarta: Forum LSM-LPSM.
- Ida Bagus Rahmadi Supancana, 2005, *Kerangka Hukum Kebijakan Investasi Langsung di Indonesia*, Jakarta: Graha Indonesia.
- Josef Johannes Blitanagy, 1984, *Hukum Agraria Nasional Suatu Pembaruan Sejarah dan Sistem Hukum Politik Pertanahan*, Jakarta: Nusa Indah.
- Koentjaraningrat, 1982, *Kebudayaan Metaleiteit dan Pembangunan*, Jakarta: Gramedia.
- Maria SW Sumardjono, 2009, *Mediasi Sengketa Tanah*, Jakarta: Penerbit Kompas.
- Perangin Effendi, 1986, *Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- , 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Raja grafindo Persada.
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Alumni Bandung 1991.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1984, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Sudikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunia.
- Sujud Margono, 2004, *Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Bojongkerta: Ghalia Indonesia.

### Peraturan Perundang–undangan

Undang–Undang Dasar 1945

Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang - Undang Nomor 19 tahun 2003 tentang BUMN

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintah (SAP)

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Pasal 19 ayat (3)

Peraturan Menteri Keuangan nomor 96/PMK.06/2007 tentang tata cara pelaksanaan penggunaan, pemanfaatan, penghapusan, dan pemindahtanganan barang milik negara

### **Jurnal**

Achmad Hilmani. 2016. "Penyelesaian Penanganan Masalah Tanah Aset PT. Kereta Api Indonesia Yang dikuasai Masyarakat Di Kecamatan Tegal Timur Kota Tegal". *Diponegoro Law Journal* 9 (2016) Vol. 6 No. 2 Semarang: Universitas Diponegoro Semarang.

Basyirah Mustarin. 2017. "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Bersertifikat dan Tidak Bersertifikat". *Jurnal Al-Qadai* Vol. 4 No. 2 (2017) Makassar: UIN Alauddin Makassar.

Edio Goetomo. 2018. "Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Melalui Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Studi Kasus Di Kecamatan Pontianak Tenggara Dan Pontianak Utara)". *E-Journal Fatwa Hukum Faculty Of Law Universitas Tanjungpura* Vol. 1 No. 3 (2018) Pontianak: Universitas Tanjungpura.

Herculanus Richardo Lassa. 2015. "Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Atas Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya)". *Jurnal Nestor Magister Hukum* Vol. 1 No. 1 (2015) Pontianak: Universitas Tanjungpura.

Herlina Ratna Sambawa Ningrum. 2014. "Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan". *Jurnal Pembaharuan Hukum* Vol. 1 No. 2 (2014) Semarang. Universitas Islam Sultan Agung.

Ilyas, Abdurrahman, dan Sufyan. 2015. "Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah". *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* No. 65 Th. XVII (2015) Banda Aceh: Universitas Syiah Kuala.

Istijab. 2018. "Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria". *Widya Yuridika Jurnal Hukum* Vol. 1 No.1 (2018) Malang: Universitas Widyagama.

Layyin Mahfiana. 2013. "Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Ponorogo". *Jurnal Kodifikasi* Vol. 7 No. 1 (2013) Ponorogo: IAIN Ponorogo.

Rizky Yulia Chandra, I.G.A Gangga Santi, Agung Basuki Prasetyo. 2017. "Kekuatan Hukum Grondkaart Milik PT. Kereta Api Indonesia". *Diponegoro Law Journal* 6 (2017) Semarang: Universitas Diponegoro Semarang.

Urip Santoso. 2013. "Penyimpangan dalam Penerbitan Seritipikat Hak Atas Tanah". *Perspektif* Vol. XVIII No. 2 (2013) Surabaya: Universitas Airlangga Surabaya.