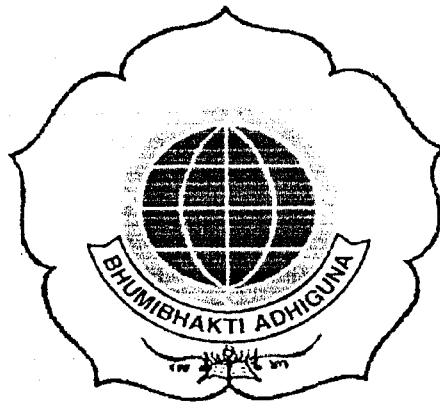


**PENGUASAAN TANAH PERSEROAN TERBATAS  
KERETA API (PERSERO) DI KOTA SUKABUMI PROVINSI  
JAWA BARAT DITINJAU DARI HUKUM TANAH NASIONAL**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV  
Jurusan Manajemen Pertanahan**



**Disusun oleh :**

**DEDI IMRON ROSADI  
NIM 9650989**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

## INTISARI

Dalam penelitian yang dilaksanakan di Kota Sukabumi dengan judul skripsi Penguasaan Tanah PT. Kereta Api (Persero) Di Kota Sukabumi Provinsi Jawa Barat Ditinjau Dari Hukum Tanah Nasional, mempunyai tujuan yaitu, ingin mengetahui apakah pelaksanaan konversi Hak Atas Tanah PT. Kereta Api (Persero) di Kota Sukabumi sudah sesuai dengan Hukum Tanah Nasional dan ingin mengetahui Status Hukum Hak Atas Tanah PT. Kereta Api (Persero) yang dikuasai pihak ketiga berdasarkan Hukum Tanah Nasional.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan memaparkan fenomena-fenomena penguasaan dan penggunaan tanah yang terjadi mulai tahun 1992 sampai tahun 2000 (bulan september). Analisis permasalahan dilakukan dengan memaparkan berbagai fenomena yang terkait dengan permasalahan penelitian. Penekanan analisis ini adalah pada telaah normatif.

Dari hasil penelitian dan pembahasan diperoleh Kesimpulan bahwa pelaksanaan konversi hak Atas Tanah PT. Kereta Api (Persero) dan status hukum Tanah PT. Kereta Api (Persero) yang dikuasai pihak ketiga di atas Hak Pengelolaan di Kota Sukabumi belum sesuai dengan Hukum Tanah Nasional (UUPA).

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
HALAMAN MOTTO .....	vii
INTISARI.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Permasalahan.....	4
C. Perumusan Masalah.....	4
D. Pembatasan Masalah .....	5
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	7
A. Telaah Pustaka .....	7
1. Penguasaan Tanah Negara .....	7
2. Penguasaan Tanah Tanah PT. Kereta Api (Persero) .....	10
3. Peraturan Konversi .....	14
B. Kerangka Pemikiran .....	16
C. Anggapan Dasar .....	19
D. Batasan Operasional .....	19
BAB III. METODE PENELITIAN.....	21
A. Metode Penelitian yang digunakan.....	21
B. Lokasi Penelitian.....	21
C. Populasi dan Sampel.....	22
D. Jenis dan Sumber Data.....	23
E. Teknik Pengumpulan Data.....	23
F. Analisis Data.....	24
BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN .....	25
A. Keadaan Fisik Wilayah.....	25
1. Letak Astronomis .....	25
2. Wilayah Administrasi .....	25

BAB	V	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	30
	A.	Penguasaan dan Penggunaan Tanah PT. KA (Persero) .....	30
		1. Penguasaan Tanah PT. KA (Persero) di Kota Sukabumi ..	30
		2. Penggunaan Tanah PT. KA (Persero) di Kota Sukabumi ..	32
		a. Kebijakan PT. KA (Persero) tentang Penggunaan Tanah .....	32
		b. Jenis Penggunaan Tanah PT. KA (Persero) di Sukabumi .....	33
	B.	Hak Atas Tanah yang dapat diberikan kepada PT. KA (Persero).....	36
		1. Hak Pakai Khusus .....	37
		2. Hak Pengelolaan .....	38
	C.	Pelaksanaan Konversi Hak Atas Tanah PT. KA (Persero) .....	41
	D.	Status Hukum Hak Atas Tanah PT. KA (Persero) yang dikuasai masyarakat di atas HPL .....	43
BAB	VI.	KESIMPULAN DAN SARAN.....	47
	A.	Kesimpulan .....	47
	B.	Saran .....	48

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Pemanfaatan tanah harus sungguh-sungguh membantu usaha meningkatkan kesejahteraan rakyat dalam rangka mewujudkan keadilan sosial. Oleh karena itu perlu ditingkatkan penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah. Penataan, penguasaan tanah oleh negara diarahkan agar pemanfaatannya dapat mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, sedangkan penataan penggunaan tanah dilaksanakan secara berencana guna mewujudkan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya. Penataan penggunaan tanah antara lain perlu memperhatikan hak-hak rakyat atas tanah, fungsi sosial hak atas tanah dan pencegahan penelantaran tanah. Berkaitan dengan hal tersebut dalam GBHN 1998

Bab. IV. F bidang ekonomis sektor 19 huruf b disebutkan :

Penataan penguasaan tanah oleh negara diarahkan pemanfaatannya untuk mewujudkan keadilan sosial bagi negara, sesuai dengan tujuan pemanfaatannya tidak perlu menimbulkan sengketa tanah. Penataan penggunaan tanah dilaksanakan berdasarkan tata ruang wilayah untuk mewujudkan kemakmuran rakyat dengan memperhatikan hak rakyat atas tanah, fungsi sosial hak atas tanah, batas maksimum kepemilikan tanah khususnya tanah pertanian berbagai upaya lain untuk mencegah pemusatan penguasaan tanah dan penelantaran tanah. Penataan penguasaan dan penggunaan tanah untuk pembangunan di daerah dilaksanakan dengan tetap memperhatikan aspek politik, sosial, pertahanan keamanan, serta kelestarian lingkungan hidup. Penataan penguasaan dan penggunaan tanah yang disertai pemberian kepastian hak atas tanah diarahkan untuk menunjang dan mempercepat pengembangan wilayah penanggulangan kemiskinan dan

Tanah-tanah yang digunakan sebagai tempat berdirinya bangunan-bangunan prasarana kereta api seperti jalur kereta api, stasiun, jembatan dan terowongan, perlintasan serta fasilitas-fasilitas lainnya (untuk selanjutnya disebut tanah-tanah Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero)), merupakan aset Departemen Perhubungan yang pengelolaannya diserahkan kepada PT. Kereta Api (Persero).

Ditinjau dari segi historisnya tanah-tanah PT. Kereta Api (Persero) berasal dari aset Perusahaan Kereta Api Negara (staatspoorwagen = ss) dan aset Perusahaan-perusahaan Kereta Api Swasta Belanda yang telah dinasionalisasi berdasarkan Undang-Undang No. 86 Tahun 1958 Jis. Peraturan Pemerintah No. 40 dan Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1959, Tentang Nasionalisasi maka semuanya menjadi aset Djawatan Kereta Api. ( PT. Kereta Api (Persero) ).

Perkeretaapian, sebagai salah satu modal transportasi nasional diselenggarakan dengan tujuan untuk memperlancar pengangkutan orang dan/atau barang secara massal, menunjang pemerataan, pertumbuhan dan stabilitas serta pendorong dan penggerak pembangunan nasional. Segala sarana dan prasarana serta fasilitas penunjang kereta api digunakan dan dimanfaatkan dalam mencapai tujuan dimaksud.

Tanah-tanah PT. Kereta Api (Persero) di Kota Sukabumi secara hukum statusnya belum jelas yang seharusnya jatuh ke tangan negara berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, karena tanah-tanah tersebut tidak jelas status hukum penguasaannya yang semula yaitu

sebagai prasarana pokok kereta api. Namun tidak demikian halnya terhadap kenyataan yang terjadi pada saat ini terhadap tanah-tanah tersebut.

Penelitian ini mencoba untuk memaparkan kenyataan yang terjadi serta meninjau secara yuridis penguasaan tanah-tanah PT. Kereta Api (Persero) yang ada di daerah penelitian yaitu di Kota Sukabumi.

Dari hasil pengamatan penulis ternyata secara fisik tanah-tanah PT. Kereta Api (Persero) di Kota Sukabumi sebagian telah dikuasai oleh pihak ketiga. Penguasaan oleh pihak ketiga sudah berlangsung sejak tahun 1992.

Pihak ketiga yang memanfaatkan tanah-tanah PT. Kereta Api (Persero) ini ditinjau dari subjeknya terdiri dari : masyarakat umum, Badan Hukum Swasta, badan Hukum Pemerintah dan Instansi Pemerintah. Ditinjau dari pola penggunaan tanahnya juga beragam, mulai dari pemukiman, pertanian, jasa, perkantoran, pasar dan lain-lain. Sedangkan dari segi landasan hukum penguasaannya ada yang menggunakan prosedur resmi dengan ijin, dan ada yang menguasainya secara liar. Ijin dalam pengertian ini adalah berupa perjanjian sewa-menyewa antara pihak ketiga tersebut dengan PT. Kereta Api Indonesia dengan jangka waktu tertentu.

Melihat kenyataan tersebut penulis tertarik untuk mengkaji secara yuridis terhadap pelaksanaan konversi hak atas tanah PT. Kereta Api (Persero) dan status hukum hak atas tanah PT. Kereta Api (Persero) yang dikuasai pihak ketiga di atas Hak Pengelolaan berdasarkan UUPA.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis bermaksud mengadakan

## **PENGUASAAN TANAH PERSEROAN TERBATAS KERETA API (PERSERO) DI KOTA SUKABUMI PROVINSI JAWA BARAT DITINJAU DARI HUKUM TANAH NASIONAL**

### **B. Permasalahan**

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian tersebut di atas adanya suatu ketidakjelasan dalam hal penguasaan termasuk dalam hal pelaksanaan konversi tanah PT. Kereta Api (Persero) baik oleh PT. Kereta Api (Persero) itu sendiri maupun pihak ketiga, apabila ditinjau dari status hukumnya berdasarkan Hukum Tanah Nasional (UUPA).

Dengan demikian akan dapat menjadi suatu masalah yang signifikan yang dapat memicu timbulnya konflik yang sulit diselesaikan antara pihak ketiga dengan PT. Kereta Api (Persero) di Kota Sukabumi.

### **C. Perumusan Masalah**

Adapun perumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan konversi Hak Atas Tanah PT. Kereta Api (Persero) di Kota Sukabumi ditinjau dari Hukum Tanah Nasional ?
2. Bagaimana status hukum Hak Atas Tanah PT. Kereta Api (Persero) yang dikuasai oleh pihak ketiga berdasarkan Hukum Tanah Nasional ?



#### **D. Pembatasan Masalah**

Mengenai pembatasan masalah dalam penelitian ini, penulis memberikan pembatasan yaitu pada tanah-tanah PT. Kereta Api (Persero) yang berasal dari Perusahaan Kereta Api Negara yang dikuasainya dengan Hak Pakai dan Hak Pengelolaan yang kemungkinannya untuk dapat diberikan kepada pihak ketiga dengan suatu hak atas tanah yang berdasarkan Hukum Tanah Nasional (UUPA).

Adapun pembatasan waktu terhadap masalah yang akan penulis teliti yaitu mulai dari tahun 1992 sampai dengan tahun 2000 (bulan September 2000).

#### **E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

##### **a. Tujuan Penelitian :**

1. Ingin mengetahui apakah pelaksanaan konversi Hak Atas Tanah PT. Kereta Api (Persero) di Kota Sukabumi sudah sesuai dengan Hukum Tanah Nasional.
2. Ingin mengetahui status hukum Hak Atas Tanah PT. Kereta Api (Persero) yang dikuasai pihak ketiga berdasarkan Hukum Tanah Nasional.

## **b. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan yang ingin dicapai dalam penelitian ini :

### **1. Bagi Pemerintah**

Memberikan kontribusi yang berupa referensi empiris bagi pengambilan kebijakan mengenai tanah-tanah PT. Kereta Api (Persero) di kota Sukabumi khususnya dan di daerah-daerah lain pada umumnya.

### **2. Bagi Penulis**

Memperbanyak khasanah pengetahuan intra disipliner (khususnya bidang pertanahan) dan khasanah karya tulis di STPN, serta memberi tambahan referensi terhadap penelitian berikutnya.

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Akhirnya dari rangkaian uraian dan penjelasan pada bab-bab terdahulu serta setelah dilakukan analisis mengenai pelaksanaan konversi hak atas tanah PT. Kereta Api (Persero) di Kota Sukabumi dan status hukum hak atas tanah PT. Kereta Api (Persero) yang dikuasai pihak ketiga / masyarakat di atas Hak Pengelolaan, maka penulis dapat mengambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Konversi Hak Atas Tanah PT. Kereta Api (Persero) di Kota Sukabumi belum sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 yang seharusnya diproses melalui penegasan konversi hak atas tanah akan tetapi diproses melalui permohonan hak atas tanah dan dari luas tanah keseluruhan yang dikuasainya telah diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya (Hak Pengelolaan dan Hak Pakai).
2. Status hukum hak atas tanah PT. Kereta Api (Persero) yang dikuasai oleh pihak ketiga proses permohonan hak atas tanahnya yaitu Hak Guna Bangunan telah sesuai dengan Permendagri Nomor 6 Tahun 1972 jo Permendagri Nomor 5 Tahun 1973, yaitu melalui proses permohonan hak

dengan Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 Bahwa pemberian Hak Guna Bangunan jangka waktunya paling lama 30 tahun, dalam pelaksanaannya diberikan dengan jangka waktu 15 tahun, hal tersebut tidak bertentangan dengan Hukum Tanah Nasional. Akan tetapi pihak ketiga sebagai pemegang Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan PT. Kereta Api (Persero) telah menyewakannya kepada masyarakat yang berjumlah 138 orang. Hal tersebut bertentangan dengan Hukum Tanah Nasional (UUPA) karena sewa menyewa hanya dapat dilakukan di atas tanah Hak Milik.

## **B. Saran**

Kepada PT. Kereta Api (Persero) penulis menyarankan agar selalu memperhatikan peraturan-peraturan perundangan di bidang pertanahan dalam setiap pengurusan hak atas tanahnya, dan memelihara tanda batas pada tanah yang dikuasainya supaya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari. Kepada pihak ketiga sebagai pemegang Hak Guna Bangunan agar tidak menyewakan tanah tersebut kepada pihak lain / masyarakat, karena menurut Hukum Tanah Nasional (UUPA) perjanjian sewa menyewa hanya boleh dilakukan di atas tanah Hak Milik

115

Sejarah  
di dipa

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (1996), *Pedoman Skripsi STPN*, Yogyakarta : STPN Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi, (1997), *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.
- A.P. Parlindungan, (1989), *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 1990, *Konversi Hak-hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Boedi Harsono, (1992), *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jambatan, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, (1997), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta.
- Garis-Garis Besar Haluan Negara, (1988).
- Keppres No. 16 Tahun 1994, *Tentang Memindahtangankan Dan Mengalihkan Kekayaan Negara*.
- Mohammad Nazir, (1988), *Metode Pendekatan survei*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- PP. No. 8 Tahun 1953, *Tentang Penguasaan Tanah Tanah Negara*.
- PP. No. 40 Tahun 1996, *Tentang HGU, HGB dan HP Atas Tanah*.
- Permenag. No. 9 Tahun 1965, *Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara*.
- Permendagri No. 6 Tahun 1972, *Tentang Pelimpahan wewenang Pemberian Hak Atas Tanah*.
- Permendagri No. 5 Tahun 1973, *Tentang Ketentuan Ketentuan Mengenai Tatacara Pemberian Hak Atas Tanah*.
- Permendagri No. 5 Tahun 1974, *Tentang Ketentuan Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Hak Untuk Keperluan Perusahaan*.

Sediono Tjondronegoro, M.P, E.et all.(penyunting) (1984), *Dua Abad Penguasaan Tanah*, Jakarta: PT. Gramedia.

Siyamto, 1996, Skripsi STPN, *Penguasaan Tanah Perumka Ditinjau dari Hukum Tanah Nasional*.

UU No. 86 Tahun 1958, jjs PP. No. 40 dan PP No. 41 Tahun 1959, *Tentang Nasionalisasi Penguasaan Tanah/Bangunan Bekas Aset Perusahaan Milik Belanda*.

UU. No. 16 Tahun 1985, *Tentang Rumah Susun*.

UU No. 13 Tahun 1992, *Tentang Perkeretaapian*, Sinar Grafika, Jakarta.

UU No. 1 Tahun 1995, *Tentang Perseroan Terbatas*.

*Handwritten notes in Indonesian:*  
Orbit hukum...  
jika ter...  
M...  
dalam...  
Departemen...  
Capit...