

**STUDI PENGUASAAN TANAH PT. KERETA API (PERSERO)
OLEH MASYARAKAT DI KECAMATAN SEBERANG ULU I KOTA
PALEMBANG PROVINSI SUMATERA SELATAN**

SKRIPSI

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



Disusun Oleh :

EDI AZWAR

NIM : 9650999

INTISARI

Pertambahan penduduk yang besar di Kecamatan Seberang Ulu I khususnya di Kelurahan Kertapati, Kelurahan Ogan Baru, Kelurahan Kemang Agung, dan Kelurahan Kemas Rindo menimbulkan dampak terhadap penguasaan tanah, mengingat di Kelurahan tersebut terdapat tanah yang dikuasai oleh PT. Kereta Api (Persero). Tanah PT. Kereta Api (Persero) yang terdapat di wilayah Kecamatan Seberang Ulu I merupakan wilayah kekuasaan Kantor Daerah Eksploitasi Sumatera Selatan yang pengelolaannya diserahkan pada Kantor Inspeksi 13 Kertapati, dalam hal ini Unit Pelaksana Teknis Tanah dan Bangunan.

Dengan tidak dimanfaatkan secara optimal dan dipelihara dengan baik maka tanah aset PT. Kereta Api (Persero) yang berada di Kelurahan Kertapati, Kelurahan Ogan Baru, Kelurahan Kemang Agung, Kelurahan Kemas Rindo dikuasai masyarakat dengan tidak dilandasi hak (okupasi). Penguasaan tanah PT. Kereta Api (Persero) dalam wilayah Kecamatan Seberang Ulu I, secara fisik tanah tersebut dikuasai masyarakat dan secara yuridis masih dalam penguasaan PT. Kereta Api (Persero) namun tidak dipelihara dengan baik. Disinilah timbul adanya kesenjangan mengenai status hukum penguasaan tanah PT. Kereta Api (Persero) baik oleh masyarakat ataupun oleh PT. Kereta Api (Persero) sendiri.

Adapun tujuan penelitian ini untuk mengetahui status hukum tanah aset PT. Kereta Api (Persero) yang tidak dimanfaatkan, untuk mengetahui status hukum tanah PT. Kereta Api (Persero) yang tidak dimanfaatkan yang telah dikuasai oleh masyarakat, serta untuk mengetahui penyelesaian penguasaan tanah PT. Kereta Api (Persero) yang tidak dimanfaatkan yang telah dikuasai oleh masyarakat.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode diskriptif dengan memaparkan fenomena-fenomena penguasaan tanah tersebut. Analisis permasalahan dilakukan dengan menggunakan tabulasi secara diskriptif kemudian dijelaskan pada perkiraan kualitatif yang berupa penjelasan dan keterangan yang menggambarkan tentang fenomena-fenomena yang terkait dengan masalah penguasaan tanah aset PT. Kereta Api (Persero).

Kesimpulan yang dikemukakan dalam penelitian ini adalah tanah aset PT. Kereta Api (Persero) tidak dimanfaatkan ternyata haknya belum diperoleh karena belum dikonversi dan dapat dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara karena secara nyata tanah tersebut diterlantarkan oleh PT. Kereta Api (Persero). Penguasaan tanah PT. Kereta Api (Persero) secara fisik dikuasai oleh masyarakat dengan tidak dilandasi hak, dan untuk penguasaan tanah aset PT. Kereta Api (Persero) oleh masyarakat belum ada penyelesaian. Untuk menghindari ketidakjelasan status hukumnya maka hendaknya PT. Kereta Api (Persero) segera mengajukan permohonan Hak Pengelolaan atau melepaskan penguasaan atas tanah tersebut pada negara.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR DAN TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Permasalahan	7
C. Rumusan Masalah	8
D. Pembatasan Masalah	8
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	11
A. Telaah Pustaka	11
1. Kewenangan Mengatur Tanah	11

B. Kerangka Pemikiran	14
C. Hipotesis	17
D. Batasan Oprasional	18
BAB III METODE PENELITIAN	19
A. Metode yang Digunakan	19
B. Lokasi Penelitian	20
C. Populasi	20
D. Jenis dan Sumber Data	21
E. Teknik Pengumpulan Data	21
F. Teknik Analisis Data	22
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	23
A. Letak Geografis dan Batas Wilayah	23
1. Letak Geografis	23
2. Batas Wilayah	23
B. Luas dan Pembagian Wilayah	24
C. Penggunaan Tanah	25
D. Demografi	27
1. Jumlah dan Kepadatan Penduduk Tiap Km ²	27
2. Komposisi Penduduk Menurut Jenis Kelamin	28
3. Rata-rata Jiwa Perkeluarga	29

3. Sarana Perekonomian	32
4. Ketetapan Wajib Pajak	33
F. Struktur Organisasi UPT Tanah dan Bangunan Inspeksi 13 Kertapati	33
BAB V PENYAJIAN DATA DAN PEMBAHASAN	35
A. Status Hukum Tanah PT. Kereta Api (Persero) yang Tidak Dimanfaatkan	35
B. Penguasaan Tanah PT. Kereta Api (Persero) yang Tidak Dimanfaatkan yang Telah dikuasai oleh Masyarakat dan Status Hukum Penguasaannya	39
C. Penyelesaian Penguasaan Tanah PT. Kereta Api (Persero) yang Tidak Dimanfaatkan yang Telah dikuasai oleh Masyarakat	48
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	61
A. Kesimpulan	61
B. Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Pemurah kepada manusia untuk kelangsungan dan perkembangan hidupnya. Hidup manusia tidak terlepas dari tanah yang merupakan permukaan bumi (Pasal 1 ayat (4) dan Pasal 4 ayat (1) UUPA) yang menjadi sumber kepentingan hidup manusia sebagai tempat tinggal, sebagai tempat produksi, sebagai tempat dilaksanakannya pembangunan untuk kesejahteraan manusia sehingga mempunyai kedudukan yang sangat strategis. I Made Sandy (1995 : 1) mengungkapkan :

“Tanah merupakan tempat di atas mana makhluk hidup melaksanakan kehidupannya .”

Dalam Pasal 2 ayat (1) kewenangan mengatur tanah pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara yang merupakan pelimpahan dari Hak Bangsa, berdasarkan Pasal 2 ayat (2) kewenangan mengatur tanah oleh negara merupakan kewenangan yang bersifat publik yang memberi wewenang pada negara untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan memelihara bumi, air dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian dari bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan hak menguasai dari negara 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 beserta badan hukum (Pasal 4 ayat (1) UUPA).

Dalam hukum tanah nasional sekarang dikenal dua golongan tanah yaitu tanah yang belum atau tidak lagi dikuasai dengan salah satu hak atas tanah dan tanah hak yang dikuasai oleh perorangan dan badan-badan hukum dengan hak atas tanah yang disebut dalam Pasal 16 UUPA yaitu antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan.

Mengingat pentingnya tanah bagi semua pihak maka perlu diatur mengenai penataan penguasaannya karena sering menimbulkan konflik kepentingan. Penataan penguasaan tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah sesuai dengan Catur Tertib Pertanahan terutama tertib hukum dan tertib administrasi pertanahan. Penataan penguasaan dan penggunaan tanah baik yang dikuasai oleh perorangan atau badan hukum serta Instansi/Departemen harus lebih ditingkatkan, demikian pula dengan tanah yang dikuasai oleh PT. Kereta Api (Persero).

Penguasaan tanah oleh PT. Kereta Api (Persero) mempunyai tujuan untuk dipergunakan dalam rangka pengembangan potensi dan peningkatan peranan perkeretaapian yang berkaitan dengan sarana, prasarana dan fasilitas penunjang sebagaimana digariskan dalam Undang-undang No. 13 tahun 1992 pasal 1 ayat (1).

Penguasaan tanah perkeretaapian telah berlangsung sebelum diundangkannya UUPA dengan berbagai peraturan yang mengatur sesuai dengan perkembangan yang terjadi waktu itu, dalam perkembangan selanjutnya penguasaan tanah oleh PT. Kereta Api (Persero) secara kronologis diutarakan sebagai berikut:

1. Setelah Indonesia merdeka dengan merujuk keputusan Gubernur Jendral Hindia Belanda tanggal 25 Januari 1940 (S. 1940 No. 110) jo tanggal 22 Agustus 1940 (S. 1940 No. 430) maka pada tanggal 28 September 1945 lahirlah Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI).
2. Berdasarkan Pengumuman Pemerintah No. 2 tahun 1950 tanggal 27 Desember 1950 DKARI dan SS/VS digabung menjadi satu jabatan dengan nama Djawatan Kereta Api (DKA).
3. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 22 tahun 1963 tertanggal 25 Mei 1963 DKA diubah menjadi Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA) maka sejak saat itu semua kekayaan dan usaha DKA beralih

4. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 61 tahun 1971 PNKA diubah menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) maka semua hak dan kewajiban serta kekayaan dari PNKA beralih kepada PJKA.
5. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 27 tahun 1990 PJKA diubah menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) maka semua hak dan kewajiban serta kekayaan dari PJKA beralih kepada PERUMKA.
6. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 19 tahun 1998 PERUMKA diubah menjadi PT. Kereta Api (Persero), maka kewajiban serta kekayaan dari PERUMKA beralih kepada PT. Kereta Api (Persero) sampai dengan sekarang.

Ditinjau dari segi historisnya tanah PT. Kereta Api (Persero) berasal dari aset Perusahaan Kereta Api Negara (Staast Spoorwagen atau SS) dan aset perusahaan-perusahaan kereta api swasta Belanda yang telah dinasionalisasi berdasarkan Undang-undang No. 86 tahun 1958 Jo Peraturan Pemerintah No. 40 dan No. 41 tahun 1959, semuanya menjadi aset PT. Kereta Api (Persero).

Pada saat terjadinya likuidasi pada tahun 1958 dengan Undang-undang No. 86 tahun 1958 jo Peraturan Pemerintah No. 40 dan No. 41 tahun 1959, maka tanah perkeretaapian dikuasai oleh sebuah Jawatan (Djawatan Kereta Api) yang menurut Peraturan Pemerintah No. 8 tahun

Dengan berlakunya UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) maka semua Hak Atas Tanah yang tunduk pada Hukum Adat maupun yang tunduk pada Hukum Barat (BW) harus dikonversi ke dalam sistem hukum yang ada.

Khusus untuk penguasaan tanah negara oleh PT. Kereta Api (Persero) pelaksanaan konversinya berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965 dikonversi menjadi Hak Pakai apabila hanya digunakan untuk kepentingan sendiri, dan menjadi Hak Pengelolaan apabila disamping digunakan untuk kepentingan sendiri dimaksudkan juga untuk diberikan kepada pihak ketiga.

Kecamatan Seberang Ulu I merupakan pintu gerbang memasuki Ibukota Provinsi Sumatera Selatan dari Jalur Selatan yang merupakan salah satu penyebab terjadinya arus urbanisasi dari berbagai daerah yang pada akhirnya menimbulkan kepadatan penduduk.

Jumlah penduduk yang semakin besar mengakibatkan meningkat pula kebutuhan akan tanah untuk keperluan hidupnya sehingga tanah menjadi komoditi yang langka. Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia karenanya tidak mengherankan kalau setiap manusia ingin memiliki atau menguasainya yang berakibat timbulnya masalah pertanahan yang kerap kali menimbulkan perselisihan.

Soni Harsono (1994:1) mengungkapkan :

Kebutuhan manusia untuk tempat hidup dan tempat tinggal usaha semula dapat dengan mudah dipenuhi. Akan tetapi semakin lama karena penambahan penduduk yang cepat disertai dengan meningkatnya kualitas kehidupan, sedangkan luas tanah relatif tetap. Kebutuhan tanah semakin sulit disediakan pada keadaan inilah mulai timbul masalah-masalah pertanahan baik yang bersifat fisik, sosial, ekonomi, budaya maupun pertahanan dan keamanan yang menimbulkan konflik yang kadang kala tidak mudah untuk dipecahkan.

Pertambahan penduduk yang besar di Kecamatan Seberang Ulu I khususnya di Kelurahan Kertapati, Kelurahan Ogan Baru, Kelurahan Kemang Agung dan Kelurahan Kemas Rindo menimbulkan dampak terhadap penguasaan tanah, mengingat tanah di kelurahan tersebut sebagian besar dikuasai oleh PT. Kereta Api (Persero).

Dari hasil pengamatan penulis, ternyata secara fisik tanah PT. Kereta Api (Persero) di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan telah diduduki dan dikuasai oleh masyarakat. Penguasaan tanah oleh masyarakat sudah berlangsung selama bertahun-tahun, bahkan sudah banyak berdiri bangunan yang sifatnya permanen, baik untuk tempat tinggal, pertokoan, maupun jasa.

Melihat kondisi yang demikian, maka perlu diadakan penyelesaiannya mengenai penguasaannya baik oleh PT. Kereta Api (Persero) sendiri maupun oleh masyarakat agar dapat memberikan kepastian hukum mengenai Hak Atas Tanahnya. Untuk itu diperlukan

kebijaksanaan agar permasalahan terhadap penguasaan tanah PT. Kereta Api (Persero) dapat segera terselesaikan.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, penulis merasa tertarik untuk mengadakan penelitian yang disusun sebagai skripsi dengan judul "STUDI PENGUASAAN TANAH PT. KERETA API (PERSERO) OLEH MASYARAKAT DI KECAMATAN SEBERANG ULU I KOTA PALEMBANG PROVINSI SUMATERA SELATAN"

B. Permasalahan

Tanah yang merupakan aset PT. Kereta Api (Persero) yang terdapat di Kelurahan Kertapati, Kelurahan Ogan Baru, Kelurahan Kemang Agung dan Kelurahan Kemas Rindo dalam Kecamatan Seberang Ulu I kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan, disamping dikuasai oleh PT. Kereta Api (Persero) ada juga yang dikuasai oleh masyarakat tanpa dilandasi hak untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Penguasaan tanah PT. Kereta Api (Persero) oleh masyarakat sudah berlangsung lama dan turun temurun dan telah menjadi perkampungan yang besar, permasalahan penguasaan tanah ini dikhawatirkan menimbulkan konflik sosial yang luas.

Ditinjau dari Hukum Tanah Nasional penguasaan tanah yang tidak dilandasi oleh sesuatu hak tidak dibenarkan, hal ini tidak akan terjadi bila yang menguasai tanah secara sah memelihara dan memanfaatkan tanahnya secara optimal sesuai dengan peruntukannya.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana status hukum tanah PT. Kereta Api (Persero) yang tidak dimanfaatkan di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan ?
2. Bagaimana penguasaan tanah PT. Kereta Api (Persero) yang tidak dimanfaatkan yang telah dikuasai oleh masyarakat di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan dan status hukum penguasaannya ?
3. Bagaimana penyelesaian penguasaan tanah PT. Kereta Api (Persero) yang tidak dimanfaatkan yang telah dikuasai oleh masyarakat di Kecamatan Seberang Ulu I Provinsi Sumatera Selatan ?

D. Pembatasan Masalah

Dalam penyelesaian skripsi ini penulis membatasi masalah hanya

Ogan Baru, Kelurahan Kemang Agung dan Kelurahan Kemas Rindo dalam Kecamatan Seberang Ulu I kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan. Penelitian dilakukan dalam batasan waktu penguasaan tanah PT. Kereta Api (Persero) oleh masyarakat hingga Bulan April tahun 2000. objek penelitian adalah tanah PT. Kereta Api (Persero) yang tidak dimanfaatkan.

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian :

- a. Untuk mengetahui status hukum tanah PT. Kereta Api (Persero) yang tidak dimanfaatkan di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang Sumatera Selatan.
- b. Untuk mengetahui bagaimana penguasaan tanah PT. Kereta Api (Persero) yang tidak dimanfaatkan yang telah dikuasai oleh masyarakat di Kecamatan Seberang Ulu I Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan dan status hukum penguasaannya.
- c. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian penguasaan tanah PT. Kereta Api (Persero) yang tidak dimanfaatkan yang telah dikuasai oleh masyarakat di Kecamatan Seberang Ulu I Provinsi Sumatera Selatan.

mengenai tanah PT. Kereta Api (Persero) yang dikuasai oleh masyarakat.

- b. Dari segi ilmu pengetahuan diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu pertanahan.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis mengenai penguasaan tanah PT. Kereta Api (Persero) oleh masyarakat di Kelurahan Seberang Ulu I Kota Palembang, penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Tanah PT. Kereta Api (Persero) yang tidak dimanfaatkan ternyata haknya belum diperoleh karena belum dikonversi dan dapat dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara karena secara nyata tanah tersebut diterlantarkan oleh PT. Kereta Api (Persero).
2. Tanah PT. Kereta Api (Persero) yang tidak dimanfaatkan secara fisik telah dikuasai masyarakat dengan tidak dilandasi hak (okupasi).
3. Penyelesaian penguasaan tanah PT. Kereta Api (Persero) belum tercapai walaupun sudah ada upaya, karena harus menunggu terbentuknya tim penyelesaian penguasaan tanah PT. Kereta Api (Persero) oleh masyarakat

B. Saran.

1. PT. Kereta Api (Persero) hendaknya menyelesaikan status hukum tanah yang dikusainya dengan arif dan bijaksana dengan memperhatikan

- a. Karena PT. Kereta Api (Persero) sudah tidak menggunakan tanah yang dikuasainya untuk pelaksanaan tugas, maka aset yang berupa tanah hendaknya dikembalikan kepada negara agar dapat dilakukan pengaturan kembali peruntukan dan penggunaan selanjutnya dalam hubungan terhadap kemungkinan untuk diberikan kepada masyarakat.
 - b. Jika hal tersebut tidak dikehendaki oleh PT. Kereta Api (Persero) maka demi kepastian hukumnya, hendaknya PT. Kereta Api (Persero) segera mengajukan permohonan hak untuk memperoleh Hak Pengelolaan. Selanjutnya dari Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan kepada pihak ketiga dalam hal ini masyarakat yang telah menguasai tanah PT. Kereta Api (Persero) dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Dengan demikian status hukumnya menjadi jelas baik penguasaan oleh PT. Kereta Api (persero) maupun oleh pihak ketiga dalam hal ini masyarakat.
2. Mengingat tanah yang dikuasai oleh PT. Kereta Api (Persero) sudah lama diterlantarkan maka harus ada upaya yang harus diambil oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Sumatera Selatan untuk menegaskan status hukum tanah yang dikuasai oleh PT. Kereta Api (Persero) agar jelas status hukumnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Riyadi, 1998, Studi Tanah-tanah yang Dikuasai Perumka di Kabupaten Daerah Tingkat II Wonogiri, Skripsi Jurusan Manajemen STPN Yogyakarta.
- Arikunto, Suharsimi, 1996, Metode Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 1996, Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Djambatan Jakarta.
- Harsono, Boedi, 1997, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan Jakarta.
- Harsono, Soni, 1994, Makalah Mengenai Aspek Pertanahan dan Tata Ruang, Jakarta.
- H. Hadari Nawawi, 1991, Metode Penelitian Bidang Sosial, Gadjah Mada University Yogyakarta.
- Nazir, Moh, 1993, Metode Penelitian, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Pedoman Penulisan Skripsi, 1996, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Sandy, I Made, 1995, Tanah Muka Bumi, PT. Indograph Bakti-FMIPA-UI Jakarta.
- Singarimbun, Masri, dan Effendi Sofian, 1995, Metode Penelitian Survei, LP3ES,

Undang-undang No. 13/1992 tentang Perkeretaapian di Indonesia

PP No. 40 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta Api dan Telepon
Milik Belanda.

PP No. 41 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan-perusahaan Milik
Belanda

PP No. 19 Tahun 1998 tentang PT. Kereta Api (Persero).

PP No. 36 Tahun 1998 tentang tanah Terlantar.

PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian
dan Pembatasan Keputusan HAT Negara.

PMNA/KPBN No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatasan
HAT Negara dan Hak Pengelolaan.

Instruksi Kaperjanka No. 3 Tahun 1991 Tentang Penggunaan Tanah PIKA di
Lintas yang Tidak Dioperasikan dan di Lintas Jalur Rel Kereta Api.

Keputusan Menteri Keuangan RI. No. 89/KMK.013/1991 tentang Pedoman
Pemindahtanganan Aktiva Tetap Badan Usaha Milik Negara.