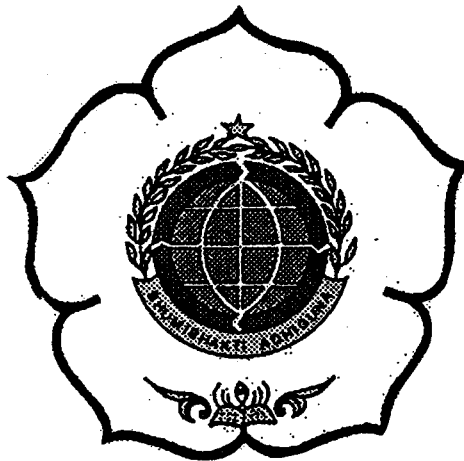


PENGELOLAAN ADMINISTRASI PERTANAHAN TERHADAP TANAH-TANAH
PERSEROAN TERBATAS KERETA API INDONESIA DAERAH OPERASI IX
DI KABUPATEN JEMBER PROVINSI JAWA TIMUR

SKRIPSI

Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan



Oleh :

MOH. SOFYAN ARIFF

NIM : 9651053

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

YOGYAKARTA

INTISARI

Masalah pertanahan sudah merupakan masalah lintas sektoral. permasalahan semakin komplek sesuai dengan perkembangan penduduk dan meningkatnya pembangunan. sedangkan kita tahu bahwa luas tanah relatif tetap. Ironisnya ada juga tanah-tanah yang diterlantarkan penggunaannya maupun belum diurus status haknya khususnya terhadap tanah-tanah asset PT.KAI DAOP IX Jember di Kabupaten Jember. Permasalahan-permasalahan itulah yang menarik penulis untuk meneliti dan mengungkap tanah PT.KAI secara jelas khususnya di Kabupaten Jember. dan sesuai dengan kemampuan penulis. penulis mencoba memberikan saran dan jalan keluar untuk penyelesaiannya.

Penelitian ini dilaksanakan dengan tujuan untuk mengetahui bentuk pengelolaan administrasi pertanahan terhadap tanah-tanah PT.KAI DAOP IX Jember serta untuk mengetahui status, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah oleh PT.KAI serta cara perolehan haknya.

Dalam penelitian ini digunakan metode diskriptif dengan pendekatan kualitatif serta analisa tabulasi yaitu data diperoleh dari hasil penelitian dengan cara wawancara dan dokumentasi kemudian disusun kedalam bentuk tabel yang diinterpretasikan secara diskriptif yang tujuannya untuk dapat menjelaskan gambaran yang sebenarnya secara faktual mengenai pengelolaan administrasi pertanahan dan peran pengelolaan administrasi pertanahan itu sendiri terhadap tanah-tanah PT.KAI DAOP IX Jember di Kabupaten Jember.

Hasil penelitian ini diperoleh gambaran bahwa pengelolaan administrasi pertanahan terhadap tanah PT.KAI DAOP IX Jember di Kabupaten Jember belum sepenuhnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku khususnya hukum tanah nasional. Hal ini terlihat bahwa dari seluruh luas tanah asset PT.KAI DAOP IX Jember seluas 4.594.588 m², baru 38 % (1.749.754 m²) tanah asset tersebut yang sudah didaftarkan dan memperoleh kepastian HAT-nya. Demikian juga terdapat tanah-tanah asset PT.KAI pada lintas non operasional dengan luas 1.652.034 m² yang tidak ada kepastian hak atas tanahnya yaitu tanah tidak dipergunakan sesuai peruntukannya sehingga secara yuridis status hukum tanah-tanah tersebut menjadi tanah negara, tetapi kenyataan dilapangan tanah non operasional tersebut masih tetap dalam penguasaan PT.KAI. Terhadap persewaan tanah asset PT.KAI baik dijalur operasional seluas 105.073 m² maupun dijalur non operasional seluas 352.579 m² tidak sesuai dengan hukum tanah nasional.

Peranan pengelolaan administrasi pertanahan yang dilaksanakan terhadap tanah asset PT.KAI dapat terlihat sesudah tanah tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, sehingga kepastian mengenai subyek dan obyek HAT-nya akan lebih jelas. Hal ini terlihat dari semua tanah yang dalam sengketa seluas 27.681 m², belum didaftarkan haknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

DAFTAR ISI

	Hal.
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERESETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
DAFTAR GAMBAR/PETA	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Permasalahan	5
C. Perumusan Masalah.....	6
D. Pembatasan Masalah.....	6
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	8
A. Telaah Pustaka.....	8
B. Kerangka Pemikiran.....	20
C. Anggapan Dasar.....	23

BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	25
A. Metode Penelitian Yang Digunakan.....	25
B. Lokasi Penelitian.....	25
C. Populasi Dan Sampel.....	26
D. Jenis Dan Sumber Data.....	26
E. Tehnik Pengumpulan Data.....	27
F. Analisis Data	28
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.....	29
A. Letak Dan Wilayah Administrasi.....	29
B. Keadaan Fisik Daerah.....	31
C. Keadaan Sosial Ekonomi.....	36
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	42
A. Penyajian Data.....	42
B. Pembahasan	56
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	81
A. Kesimpulan	81
B. Saran	83
DAFTAR PUSTAKA	84

LAMPIRAN

Peta

Riwayat Hidup Penulis

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG PENELITIAN

Pembangunan sektor pertanahan yang saat ini dilaksanakan, menempati posisi yang sangat strategis dalam sistem pembangunan nasional. Hampir semua bentuk pembangunan yang ada selalu dilaksanakan diatas tanah.

Kebutuhan akan tanah menjadi sangat meningkat akibat keberhasilan pembangunan yang dilaksanakan. Hal ini mengakibatkan tanah telah berkembang menjadi barang yang sangat langka, sedangkan yang membutuhkan tanah semakin meningkat. Sebagai akibat dari kelangkaan Sumber Daya Alam yang berupa tanah tersebut menyebabkan terjadinya peningkatan nilai ekonomi tanah.

Masalah-masalah pertanahan yang timbul seringkali disebabkan oleh peningkatan nilai ekonomi tanah. Kelangkaan dan kenaikan nilai tanah merupakan daya tarik untuk mencari keuntungan yang sangat besar dari sebidang tanah, yang kadangkala justru mengabaikan kepentingan umum. Hal ini jelas tidak sesuai dengan visi pembangunan pertanahan yaitu untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Sebagai salah satu dari komponen Sumber Daya Alam nasional, kebijaksanaan nasional dibidang pertanahan.

air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat." Penjabaran wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut, mengandung pengertian tentang perlunya peranan aktif dari pemerintah, dalam pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah.

Arah dan kebijaksanaan pembangunan dibidang pertanahan sebagaimana ditetapkan dalam GBHN tahun 1999 Bab IV bagian Ekonomi nomor 16 yang menekankan tentang pentingnya penataan peruntukan, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah guna mewujudkan kemakmuran rakyat, yang menyatakan sebagai berikut :

Mengembangkan kebijaksanaan pertanahan untuk meningkatkan pemanfaatan dan penggunaan tanah secara adil, transparan, dan produktif dengan mengutamakan hak-hak rakyat setempat, termasuk hak ulayat dan masyarakat adat, serta berdasarkan tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang.

Masalah pertanahan adalah masalah yang sangat mendasar bagi kehidupan dan penghidupan manusia. pemanfaatan tanah harus sungguh-sungguh mampu membantu usaha meningkatkan kesejahteraan rakyat dalam rangka mewujudkan keadilan sosial. Oleh karena itu perlu makin ditingkatkan pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah. Bentuk-bentuk pengaturan tersebut harus dilaksanakan terhadap semua bidang tanah, termasuk tanah-tanah yang dikuasai oleh Perseroan Terbatas Kereta Api

Tanah-tanah PT.KAI yang dimanfaatkan sebagai jalur kereta api, stasiun, jembatan, terowongan dan bangunan-bangunan lain sebagai sarana penunjang operasi, merupakan tanah hak instansi pemerintah (PT.KAI).

Tanah pemerintah adalah tanah hak dan merupakan asset negara, yang penguasaan fisiknya ada pada instansi yang bersangkutan, sedangkan penguasaan yuridisnya ada pada Menteri Keuangan (Budi Harsono, 1997 : 246).

Ditinjau dari aspek historisnya tanah-tanah PTKAI berasal dari asset Perusahaan Kereta Api Negara (Staats Spoorwagen = SS) dan asset Perusahaan Kereta Api Swasta yang dinasionalisasi berdasarkan undang-undang no. 86 tahun 1958 Jis Peraturan Pemerintah No. 40 dan No. 41 tahun 1959 semuanya menjadi asset Jawatan Kereta Api (sekarang PT.KAI).

Dengan berlakunya undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) maka semua tanah baik yang tunduk pada hukum adat maupun hukum barat (BW) harus dikonversi kedalam hukum tanah nasional (UUPA).

Pada saat terjadinya likuidasi pada tahun 1958 dengan undang-undang no. 86 tahun 1958 Jis Peraturan Pemerintah No. 40 dan No. 41 tahun 1959 maka tanah-tanah perkeretaapian menjadi dikuasai oleh Jawatan Kereta Api. Adapun pelaksanaan konversinya dilaksanakan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953 Jo

menjadi Hak Pakai atau Hak Pengelolaan.

Kebijakan itu dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965 pasal 1.

" Hak Penguasaan atas tanah negara sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953, yang diberikan kepada Departemen-Departemen . Direktorat-Direktorat dan Daerah-Daerah Swatantra sebelum berlakunya peraturan ini sepanjang tanah tersebut hanya dipergunakan untuk kepentingan instansi itu sendiri dikonversi menjadi Hak Pakai, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Pokok Agraria, yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan.

Pasal 2 :

" Jika Tanah negara dimaksud dalam pasal 1. selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga dapat diberikan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut diatas dikoversi menjadi Hak Pengelolaan yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan."

Dalam hal ini PT.KAI menyelenggarakan peruntukan penggunaan tanah-tanah perkeretaapian hanya dipergunakan untuk keperluan sendiri maka sebagian sudah dikonversi menjadi Hak Pakai yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan PT.KAI.

Dengan melihat kenyataan yang terjadi terhadap penguasaan tanah-tanah PT.KAI, penulis tertarik untuk mengkaji aktifitas PT.KAI dan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam mengelola administrasi tanah-tanah PT.KAI tersebut serta upaya-upaya yang ditempuh dalam rangka penertiban penguasaan dan pemilikan tanah.

Atas latar belakang tersebut diatas penelitian ini

" PENGELOLAAN ADMINISTRASI PERTANAHAN TERHADAP TANAH-TANAH PERSEROAN TERBATAS KERETA API INDONESIA DAERAH OPERASI IX DI KABUPATEN JEMBER PROPINSI JAWA TIMUR. "

B. PERMASALAHAN

Berdasarkan Instruksi Ka.Perjanka nomor 3 tahun 1991 tentang Pendayagunaan Tanah Pada Lintas Non Operasional efektifitas penyelenggaraan peruntukan penggunaan tanah perkeretaapian di Indonesia dapat dikategorikan menjadi dua :

Perkeretaapian operasional dan perkeretaapian non operasional. Operasional artinya apabila segala sarana dan prasarana serta fasilitas penunjang kereta api digunakan dan dimanfaatkan untuk mencapai tujuan dimaksud. Non operasional artinya apabila karena sesuatu hal pada suatu daerah operasi tertentu sarana dan prasarana kereta api sudah tidak digunakan lagi sebagaimana peruntukan semula.

Tanah-tanah PT.KAI pada daerah perkeretaapian non operasional seharusnya jatuh menjadi tanah negara karena tanah-tanah tersebut tidak dipergunakan sebagaimana peruntukannya. Kenyataan di lapangan ternyata tanah-tanah PTKAI Daop IX di kabupaten Jember ada yang telah dikuasai oleh masyarakat (pihak ketiga). Penguasaan tanah tersebut telah berlangsung bertahun-tahun yang digunakan untuk

Landasan hukum yang dipakai pihak ketiga dalam pemanfaatan tanah tersebut adalah dengan memakai ijin dari pemegang hak atas tanahnya yaitu Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia dan ada juga yang memanfaatkan secara liar (tanpa ijin).

C. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengelolaan administrasi pertanahan yang dilaksanakan terhadap tanah-tanah PT.KAI Daerah Operasi IX di kabupaten Jember ?
2. Apa peran pengelolaan administrasi pertanahan dalam menjamin kepastian Hak Atas Tanah atas nama PT.KAI Daerah Operasi IX di Kabupaten Jember ?

D. PEMBATASAN MASALAH

Pada penulisan skripsi ini, penulis membatasi permasalahan pada bentuk pengelolaan administrasi pertanahan terhadap tanah-tanah PTKAI Daerah Operasi IX di wilayah kabupaten Jember sampai dengan tahun 2000, serta upaya-upaya yang dilakukan untuk memberikan kepastian hak atas tanah atas nama PT.KAI. Dalam rangka penertiban agar penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah-tanah tersebut sesuai ketentuan PMA No. 9 tahun

E. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN

1. Tujuan penelitian :

- a. Untuk mengetahui bentuk pengelolaan administrasi pertanahan, terhadap tanah-tanah PTKAI Daop IX di Kabupaten Jember.
- b. Untuk mengetahui peran pengelolaan administrasi pertanahan yang dilaksanakan terhadap tanah-tanah PT.KAI Daerah Operasi IX di Kabupaten Jember.

2. Kegunaan Penelitian :

- a. Memperoleh kejelasan mengenai status hak atas tanah-tanah PTKAI Daerah Operasi IX di Kabupaten Jember.
- b. Untuk dapat diambil tindakan preventif terhadap kemungkinan timbulnya masalah/sengketa penguasaan tanah-tanah PTKAI dikemudian hari.
- c. Memberikan masukan kepada pemerintah yang berupa hasil penelitian untuk pengambilan kebijaksanaan mengenai tanah-tanah PTKAI utamanya yang sudah tidak dimanfaatkan lagi untuk operasionalisasi secara aktif kereta api.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian terhadap pengelolaan administrasi pertanahan terhadap tanah-tanah Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia (PT.KAI) Daerah Operasi IX Jember di kabupaten Jember diperoleh kesimpulan dan saran sebagai berikut :

1. Pengelolaan administrasi pertanahan di kabupaten Jember. dilaksanakan dengan mendasarkan pada ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya. Sedangkan mengenai tanah-tanah PT.KAI, hal tersebut dihadapkan pada kebijaksanaan PT.KAI dengan instruksi Ka.Perjanka No.3 tahun 1991 yang pada intinya peraturan tersebut adalah untuk mendayagunakan tanah pada lintas non operasional. Tanah-tanah PT.KAI di kabupaten Jember pada lintas non operasional cukup luas yaitu 1.652.034 M2 atau 36 % dari seluruh luas tanah asset PT.KAI seluas 4.594.568 M2. pada lintas ini tanah tidak dipergunakan untuk kegiatan pokoknya yaitu perkeretaapian sehingga secara yuridis status hukum tanah-tanah tersebut menjadi tanah negara.

2. Peranan pengelolaan administrasi pertanahan yang dilaksanakan terhadap tanah asset PT.KAI dapat dilihat sesudah tanah tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, sehingga kepastian mengenai Subyek dan Obyek Hak Atas Tanahnya akan lebih jelas. Hal ini terlihat dari semua tanah yang dalam sengketa seluas 27.881 M2 belum didaftarkan haknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

B. Saran

1. Pihak PT.KAI harus segera menyelesaikan pengurusan hak atas tanahnya, agar Catur Tertib Pertanahan dapat terwujud.
2. Perlu ditingkatkan koordinasi dalam penyelesaian masalah tanah-tanah PT.KAI, karena kebijaksanaan PT.KAI mengenai pendayagunaan tanah-tanah di lintas non operasional dan persewaan tanah di lintas operasional tidak sesuai dengan hukum tanah nasional.
3. Untuk penyelesaian kasus/permasalahan tanah PT.KAI, perlu ada peraturan yang jelas dan perlu suatu keputusan bersama antara Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan Menteri Perhubungan serta Menteri Keuangan, dan sebagai acuannya adalah peraturan hukum tanah nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, Repelita V Badan Pertanahan Nasional.
- Arikunto, Suharsimi (1996). Prosedur Penelitian. Jakarta
: PT. Rineka Cipta.
- Badan Pertanahan Nasional (1994). Pokok-pokok kebijaksanaan
pertanahan di Indonesia seri 3.
- Departemen Dalam Negeri (1980). Pelaksanaan Tugas
Keagrariaan Dalam Pembangunan.
- Harsono, Budi (1995). Hukum Agraria Indonesia. Sejarah
Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan
Pelaksanaannya. Jakarta, Djembatan.
- Nazir, Muhammad (1998). Metode Penelitian. Jakarta, Ghalia.
- Parlindungan, AP (1989). Hukum Agraria Serta Landreform.
Bandung, Mandar Maju.
- Peraturan Pemerintah No. 19 tahun 1998 tentang Pengalihan
Bentuk Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api menjadi
Perseroan Terbatas (PT).
- Sekolah tinggi Pertanahan Nasional (1996). Pedoman Penulisan
Skripsi.
- Singarimbun, Masri (1989). Metode Penelitian Survey.
Jakarta, LP3ES.

Subarkah, Imam (1981). Sekilas Tentang Jalan Kereta Api di
Negera Kita. Bandung, Majalah PU no. 5/1981.
Undang-Undang No. 13 tahun 1992 tentang Perkeretaapian.
Yohan (1995). Perjalanan Panjang Kereta Api Sejak Abad 18.
Minggu Pagi (Minggu IV September 1995).