

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORI**

Berdasarkan permasalahan yang dirumuskan, pembahasan kajian teori akan diuraikan dalam beberapa konsep yang berkaitan dengan tema penelitian. Sesuai dengan judul “Alih Fungsi Lahan PT.Kereta Api Indonesia (Persero) Menjadi Pemukiman Penduduk Di Kecamatan Garut Kota Kabupaten Garut Jawa Barat”, maka akan dibahas mengenai alih fungsi lahan, hak penguasaan atas tanah, Badan Usaha Milik Negara, serta PT.Kereta Api Indonesia (Persero).

#### **A. Alih Fungsi Lahan**

##### **1. Pengertian Alih Fungsi**

Alih fungsi lahan merupakan suatu akibat nyata dari adanya ledakan penduduk atau peningkatan penduduk serta proses pembangunan lainnya yang membutuhkan lahan untuk menunjang aktivitas pembangunan tersebut. Alih fungsi lahan pada hakekatnya merupakan sesuatu yang wajar terjadi dalam proses penggunaan lahan, namun yang mengakibatkan adanya ketidak wajaran dalam alih fungsi lahan dikarenakan adanya penggunaan lahan yang tidak semestinya dengan yang sudah ditentukan. Secara garis besar akan dikemukakan pengertian menurut alih fungsi lahan menurut para ahli:

Utomo menyatakan, bahwa alih fungsi lahan merupakan perubahan fungsi sebagian yang menjadi dampak negatif terhadap lingkungan serta potensi yang menjadi dampak negatif terhadap lingkungan serta potensi

tanah itu sendiri atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya menjadi fungsi lain (Utomo,2000:2).

Lestari, mengartikan alihfungsi lahan adalah perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan dari fungsinya semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain yang menjadi dampak negatif terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri. Alih fungsi lahan juga dapat diartikan sebagai perubahan untuk penggunaan lain disebabkan secara garis besar meliputi keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang semakin bertambah. (Lestari,2009:21).

Alih fungsi lahan dapat diartikan sebagai perpindahan kegunaan suatu lahan dari fungsi semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain yang mengakibatkan dampak positif maupun negatif terhadap penggunaan lahan itu sendiri. Hal ini sejalan dengan pendapat Nursid Suma'atmadja, bahwa pergeseran fungsi tata guna lahan tanpa memperhatikan kondisi geografis yaitu meliputi segala sektor fisik dengan daya dukungan dalam jangka panjang akan membawa negatif terhadap lahan dan lingkungan bersangkutan yang akhirnya pada kegiatan manusia itu sendiri (Nursid Suma'atmadja, 1997:56)

Adanya alih fungsi lahan dikarenakan adanya reaksi terhadap kenaikan kepadatan penduduk yang sangat umum terjadi. Reaksi itu merupakan kekuatan yang disebut tekanan penduduk (Nursid Suma'atmadja,1997:58).

Jadi alih fungsi lahan merupakan perubahan kegunaan suatu lahan dari fungsi yang seperti direncanakan kepada fungsi yang baru yang bisa berdampak positif maupun negatif terhadap lahan tersebut. Penyebab alih fungsi lahan sendiri bisa diakibatkan oleh adanya keinginan untuk merubah suatu fungsi lahan terhadap fungsi yang baru dan adanya peningkatan jumlah penduduk yang mengakibatkan adanya peningkatan permintaan akan lahan untuk dijadikan pemukiman.

## **2. Mekanisme Alih Fungsi Lahan Aset BUMN**

Lahan aset BUMN (Badan Usaha Milik Negara) merupakan bagian dari kekayaan negara yang pada sifatnya ada suatu aturan yang berlaku ketika dipergunakan oleh perusahaan yang berada di bawah Kementerian BUMN maupun ketika dipergunakan oleh pihak ketiga dalam hal ini perusahaan maupun individu masyarakat. Perusahaan yang berada di bawah kementerian BUMN tentunya memiliki suatu hak terhadap asetnya yang akan dimanfaatkan oleh pihak ketiga yaitu suatu hak pengelolaan, hak pengelolaan merupakan konversi dari hak penguasaan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No.9 tahun 1965, kemudian diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 dan dirubah kembali dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 tentang ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 1977 tentang tata cara permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas tanah bagian-bagian hak pengelolaan serta pendaftarannya. Semula diatur oleh peraturan Pemerintah No.8 Tahun 1953 yang ditetapkan sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960. (Ramli Zein,1995: 55-56)

Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965 tentang hak pengelolaan memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk:

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.

- b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
- c. menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 tahun.
- d. menerima uang pemasukan dan/atau uang wajib tahunan.
- e. Kewenangan-kewenangan diatas kemudian diulang kembali di Pasal 28 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 5 Tahun 1973. Namun kemudian perumusan itu diubah oleh pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 5 Tahun 1974 yang menyatakan bahwa dengan mengubah seperlunya ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria No 9 tahun 1965 tentang “Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan tentang Kebijakan selanjutnya”, maka dengan hak pengelolaan memberikan wewenang untuk:
  - 1) merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
  - 2) menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya
  - 3) menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang

bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pengaturan subyek hukum yang berhak atas penguasaan tanah Negara yang akan dialih fungsikan diatur dalam Pasal 4 (1) Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 yang selanjutnya disebutkan :“ Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain atau badan hukum”. Berdasarkan penjelasan di atas, maka jelas terlihat bahwa subyek hukum yang berhak atas penguasaan tanah Negara yang akan beralih fungsi adalah perorangan baik secara sendiri atau beberapa orang secara bersamasama atau badan hukum. Untuk subyek hukum seperti ditentukan juga dalam Undang-Undang Pokok Agraria, maka hanya warga Negara Indonesia/orang asing yang berkedudukan di Indonesia atau Badan Hukum/Badan Hukum Asing yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Sudargo Gautama dan Ellyda T.Soetiyarto,1997:3). Dengan diberikannya hak atas tanah tersebut, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin hubungan hukum dengan tanah yang telah beralih fungsi.

## **B. Tinjauan tentang Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah**

Menurut Budi Harsono, Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. "Sesuatu" yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat tersebut yang merupakan tolok pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah negara yang bersangkutan. Secara yuridis "berbuat sesuatu" yang dimaksud tersebut dapat berisi kewenangan publik dan privat. Tegasnya, pengertian penguasaan yang dimaksud dalam Hak Penguasaan Atas Tanah berisi kewenangan hak untuk menggunakan dan atau menjadikan tanah sebagai jaminan yang merupakan kewenangan perdata. Oleh karena itu Hak Penguasaan Atas Tanah lebih luas daripada hak atas tanah (Budi Harsono, 2003:8).

Jadi hak penguasaan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah yang dikuasainya. Wewenang tersebut berisi kewajiban-kewajiban dan larangan – larangan yang harus diperhatikan oleh pemegang haknya. Kewajiban pemegang hak penguasaan atas tanah adalah dengan memperhatikan asas dari hak atas tanah yaitu:

#### **a. Fungsi sosial**

Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria, memuat suatu pernyataan penting mengenai hak atas tanah, yang merumuskan

secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut konsepsi yang mendasari hukum tanah nasional, pasal tersebut berbunyi : “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

- b. Kewajiban memelihara tanah, Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria dihubungkan dengan Pasal 52 ayat (1) tentang kewajiban memelihara tanah yang dihaki. Pasal 15 menyatakan: “memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan-hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah”. Pasal tersebut disertai sanksi pidana dalam Pasal 52 ayat (1) yakni barang siapa yang sengaja melanggar ketentuan dalam Pasal 15 itu akan dipidana kurungan selama-lamanya 3 bulan atau denda setinggitingginya Rp 10.000,-.
- c. Kewajiban untuk mengerjakan sendiri secara aktif tanah pertanian. Pasal 10 ayat (1) UUPA menyatakan : ”Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian pada asanya diwajibkan untuk mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan (Budi Harsono,2008:40).

## 2. Ruang Lingkup Penguasaan Atas Tanah

Oloan sitorus dan H.M.Zaki sierrad (2006: 7), membagi ruang lingkup Hak Penguasaan Atas Tanah dalam hukum tanah menjadi dua fungsi, yakni sebagai lembaga hukum dan sebagai hukum konkrit.

### a. Sebagai lembaga hukum

Hak Penguasaan Atas Tanah merupakan lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum.

### b. Sebagai hubungan hukum konkrit

Hak penguasaan atas tanah merupakan hubungan hukum kongkrit (biasanya disebut hak), jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya, contohnya adalah hak-hak atas tanah yang disebut dalam ketentuan konversi Undang-Undang Pokok Agraria.

Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum kongkrit mengatur mengenai hal-hal:

- 1) Penciptaanya menjadi suatu hubungan hukum yang kongkrit, dengan nama atau sebutan yang dimaksudkan diatas;

- 2) Pembebanannya dengan hak-hak lain;
- 3) Pemindehan kepada pihak lain;
- 4) Pembuktiannya.

### **3. Hak Atas Tanah dalam Hukum Tanah Nasional**

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa di atasnya. Sangat logis, karena suatu hak atas tanah tidak akan bermakna apapun juga kepada pemegang haknya bila tidak diberikan kewenangan untuk menggunakan sebagian dari tubuh bumi, air dan ruang angkasa di atasnya. Yang dimaksud hak atas tanah, adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria khususnya hak atas tanah primer. (Ali Ahmad Chomzah, 2000: 1).

Menurut Ali Ahmad Chomzah, pengelompokan hak atas tanah di bagi ke dalam 2 (dua) kelompok, yaitu hak-hak atas tanah primer dan hak-hak atas tanah sekunder.

- 1) Hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara, antara lain Hak milik, Hak Guna

Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

- 2) Hak atas tanah sekunder adalah yang bersumber dari hak pihak lain, antara lain: Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa. ( Ali Ahmad Chomzah,2000:2)

#### **4. Macam-macam Hak Atas Tanah**

Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria pada Pasal 4 Ayat 1 disebutkan:

“Atas dasar 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-orang lain serta badan-badan hukum”.

Macam-macam hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria lebih lanjut ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak tersebut yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak yang sifatnya sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Untuk mendapat kejelasan mengenai hak-hak tersebut di atas, diuraikan sebagai berikut:

## **a. Hak Guna Bangunan**

### **1) Pengertian Hak Guna Bangunan**

Menurut Ali Achmad Chomzah (2000: 31)., Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan bangunan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun lagi, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan Dengan demikian, maka sifat-sifat dari Hak Guna Bangunan adalah:

- a) Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, tanah Negara atau tanah milik orang lain;
- b) Jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun lagi;
- c) Dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain;
- d) Dapat dijadikan jaminan hutang yang dibebani hak tanggungan.

Pengaturan mengenai Hak Guna Bangunan terdapat dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria, ketentuan lebih lanjut mengenai regulasi Hak Guna Bangunan diatur dalam PP No 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha,

Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 19 sampai dengan Pasal 38.

## 2) Subjek Hak Guna Bangunan

Sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang No 5 Tahun 1960, maka yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, adalah:

- a) Warga negara Indonesia;
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia berkedudukan di Indonesia.

Dalam kaitannya dengan subyek Hak Guna Bangunan sebagai tersebut di atas, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat 2 Undang-Undang No 5 Tahun 1960, ditentukan bahwa orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 Pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak lain yang memperoleh Hak Guna Bangunan jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. (Ali Ahmad Chomzah,2000:32)

### **3) Objek Hak Guna Bangunan**

Menurut Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan diberikan di atas tanah yang “bukan milik” dari pemegang Hak Guna Bangunan itu sendiri. Jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 37 UUPA, maka dapat diartikan bahwa Hak Guna Bangunan menurut ketentuan Pasal 35 UUPA dapat diberikan di atas tanah Negara maupun tanah hak milik orang lain. Selanjutnya, Pasal 21 PP No 40 tahun 1996, menyatakan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:

- a) Tanah Negara;
- b) Tanah Hak Pengelolaan
- c) Tanah Hak Milik. (Oloan Sitorus dan Zaki Sierrad, 2003:137)

### **4) Terjadinya Hak Guna Bangunan**

Berdasarkan Pasal 34 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 22 PP No 40 Tahun 1996 menyebutkan:

- a) Mengenai Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan Penetapan Pemerintah, dalam hal ini keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk;
- b) Mengenai Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, diberikan dengan perjanjian yang berbentuk autentik

antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan;

- c) Mengenai Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak.

## **b. Hak Pakai**

### **1) Pengertian Hak Pakai**

Menurut Ali Ahmad Chomzah (2000: 43) Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasainya langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang berwenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya dalam perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang.

Selanjutnya Ali Ahmad Chomzah ( 2000: 44) menyebutkan sifat-sifat hak pakai sebagai berikut:

- a) Hak Pakai atas tanah bangunan maupun tanah pertanian;
- b) Dapat diberikan oleh Pemerintah maupun oleh si pemilik tanah;

- c) Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu;
- d) Hak Pakai dapat diberikan dengan cuma-cuma dengan pemberian jasa atau pembayaran berupa apapun;
- e) Hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, sepanjang dapat ijin pejabat yang berwenang, apabila mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan apabila mengenai tanah milik;
- f) Hak Pakai tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan;
- g) Pemberian Hak Pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung pemerasan Pengaturan mengenai Hak Pakai diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria. Ketentuan lebih lanjut tentang regulasi Hak Pakai diatur dalam PP No 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah dari Pasal 39 sampai dengan Pasal 58.

## **2) Subyek Hak Pakai**

Sesuai dengan Pasal 42 UUPA Jo Pasal 39 PP No 40 Tahun 1996 maka yang dapat mempunyai Hak Pakai, adalah:

- a) Warga negara Indonesia;
- b) Orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c) Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- e) Departemen, lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- f) Badan-badan keagamaan dan sosial;
- g) Perwakilan negara asing dan perwakilan Badan Internasional. (Ali Ahmad Chomzah: 2000:46)

### **3) Obyek Hak Pakai**

Dalam pasal 41 PP No 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa tanah yang dapat diberikan hak pakai adalah:

- a) Tanah Negara;
- b) Tanah Hak Pengelolaan;
- c) Tanah Hak Milik.

### **4) Terjadinya Hak Pakai**

Pasal 42 PP No 40 Tahun 1996 menyatakan :

- a) Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
- b) Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
- c) Ketentuan, tata cara dan syarat permohonan dan pemberian hak pakai atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Menganai Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan dengan perjanjian autentik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

## 5) Hapusnya Hak Pakai

Dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996

Hak Pakai hapus karena:

- a) Berakhir jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir, karena:
  - (1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/ atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52 PP No 40 Tahun 1996;
  - (2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian hak pakai antara pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan;
  - (3) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- c) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d) Dicabut;
- e) Ditelantarkan;
- f) Tanahnya musnah;
- g) Subyeknya tidak lagi memenuhi ketentuan sebagai subyek Hak Pakai (Pasal 40 PP No 40 Tahun 1996 dan Pasal 36 ayat (2) UUPA).

Ketentuan lebih lanjut mengenai hapusnya Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden (Oloan Sitorus dan H.M.Zaki Sierrad,2000: hal 150)

## **c. Hak Pengelolaan**

### **1) Pengertian Hak Pengelolaan**

Undang-Undang Pokok Agraria tidak menjelaskan secara eksplisit mengenai hak pengelolaan, hanya menjelaskan secara tersirat menyatakan: “Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas, Negara dapat memberikan tanah yang demikian (yang dimaksud adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lain) kepada seseorang atau badan-badan dengan sesuatu hak menurut peruntukannya atau keperluannya misalnya dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau memberikannya dengan pengelolaan kepada suatu badan penguasa (Departemen, Jawatan Atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (Pasal 2 ayat (4)). Namun demikian keberadaan Hak Penggeloloan tersebut dikukuhkan dalam Undang-Undang No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang secara khusus dapat dilihat dalam Pasal 7 dan penjelasannya.

Isi dan sifat Hak Penggeloloan lebih mengarah kepada kewenangan yang bersifat publik seperti hak menguasai dari Negara. Sehubungan dengan itulah maka Boedi Harsono (2003: 277) menyatakan, bahwa Hak Penggeloloan pada hakekatnya

bukan hak atas tanah melainkan merupakan “gempilan” dari hak menguasai dari Negara.

Dalam penyediaan dan pemberian tanah itu, pemegang haknya diberi kewenangan untuk melakukan kegiatan yang merupakan sebagian dari kewenangan Negara yang diatur dalam Pasal 2 Undang- Undang Pokok Agraria. Sehingga Pengertian Hak Pengelolaan adalah hak penguasaan atas tanah Negara dengan maksud di samping digunakan sendiri oleh si pemegang hak, juga oleh pihak pemegang memberikan sesuatu hak kepada pihak ketiga, kepada si pemegang hak diberikan wewenang untuk:

- a) Merencanakan peruntukan dan penggunaan hak atas tanah tersebut;
- b) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- c) Menyerahkan bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai. Sedangkan pemberian hak atas bagian-bagian tanah tetap dilakukan oleh pejabat yang berwenang
- d) Menerima uang pemasukan /ganti rugi dan atau wajib tahunan.

## 2) Subyek Hak Pengelolaan

Pasal 67 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, dinyatakan bahwa yang dapat diberikan subyek hak pengelolaan adalah:

- a) Instansi pemerintah termasuk Pemerintah daerah;
- b) Badan Usaha Milik Negara;
- c) Badan Usaha Milik Daerah;
- d) PT. Persero;
- e) Badan otoritas dan;
- f) Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjukoleh Pemerintah.

Sebagai implikasi dari berbagai macam subyek Hak Pengelolaan itu, maka berdasarkan jenis dan pengaturannya differensiasi Hak Pengelolaan menjadi

- a) Hak Pengelolaan Pelabuhan (PP No 69 Tahun 2001tentang Kepelabuhan);
- b) Hak Pengelolaan Otoritas ( Keppres No 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Batam jo Keppres No 94 Tahun 1998);

- c) Hak Pengelolaan Perumnas (PP No 12 Tahun 1988 jo PP No 15 Tahun 2004 tentang Perum Perumnas);
- d) Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah (PP No 8 Tahun 1953);
- e) Hak Pengelolaan Transmigrasi (UU No 15 Tahun 1997 tentang Ketransmigrasian);
- f) Hak Pengelolaan Instansi Pemerintah (Keppres No 79 Tahun 1999 Dan Keppres No 73 Tahun 1998 tentang Badan Pengelola Gelora Senayan Dan Badan Pengelola Komplek Kemayoran);
- g) Hak pengelolaan industri/pertanian/pariwisata/perkeretaapian (PP No 19 Tahun 1998 tentang Penggalihan Bentuk Perum Kereta Api menjadi Pesero);
- h) Hak Pengelolaan Lainnya (PP No 36 Tahun 1990 tentang Kawasan Berikat). (Oloan Sitorus dan H.M.Zaki Sierrad,2000, hal 155)

### **3) Obyek Hak Pengelolaan**

Dalam bukunya Oloan Sitorus dan H.M Zaki Sierrad (2000:157), Obyek Hak Pengelolaan adalah tanah – tanah yang diberikan dengan Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan diatas tanah Negara oleh karena itu jika diatas tanah yang akan diberikan Hak Pengelolaan masih ada hak-hak

atas tanah yang lain (misalnya Hak Guna Bangunan atau “hak garap”), maka yang akan memperoleh Hak Pengelolaan (Pemohon) wajib melepaskan tanah tersebut menjadi tanah Negara dan seluruh biaya termasuk ganti rugi atau hak garap dibebankan kepada calon pemegang Hak Pengelolaan.

#### **4) Cara Terjadinya**

Hak pengelolaan dapat terjadi karena konversi Hak Penguasaan Tanah Negara berdasarkan PMA No 9 Tahun 1965 yakni:

- a) Apabila tanah tersebut masih digunakan oleh instansi yang menguasai untuk pelaksanaan tugasnya, maka dikonversi menjadi Hak Pakai.
- b) Jika selain dipergunakan untuk pelaksanaan tugasnya juga diberikan kepada pihak ketiga maka dikonversi menjadi Hak Pengelolaan.

Dalam perkembangan pengaturannya, proses pemberi Hak Pengelolaan tunduk atau diatur berdasarkan PMA/BPN No 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pembebanan Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. Kewenangan pemberian Hak Pengelolaan berada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 21 ayat (3) PP No 46 Tahun 2003 menyatakan, besarnya uang pemasukan atas hak pengelolaan adalah sebesar Rp 0 (nol

rupiah). Selanjutnya, besarnya bea atau pajak yang terhutang atas tanah atau bangunan (BPHTB) untuk pemberian hak pengelolaan kepada Departemen, Lembaga Pemerintahan Non Departemen, Pemerintahan provinsi, Pemerintah kota atau Kabupaten, Lembaga Pemerintahan lainnya dan Perum Perumnas dikenakan BPHTB sebesar 0% (nol persen) ; sedangkan untuk penerima Hak Pengelolaan selain dari lembaga-lembaga tersebut dikenakan BPHTB sebesar 25 % (dua puluh lima persen).

#### **5) Beralihnya Hak Pengelolaan**

Menurut Budi Harsono, bahwa hak menguasai dari Negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain, tetapi pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat hukum adat, sepanjang hal itu diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, sebagai tugas pembantuan bukan otonomi, yang mana implikasinya Hak Pengelolaan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain kecuali hak-hak atas tanah yang lahir dari Hak Pengelolaan tersebut (Budi Harsono, 2003:274-275)

#### **6) Cara Pembebanan Hak Pengelolaan**

Bagian-bagian tanah Hak Penggelolan yang diberikan Kepada Pemerintah Daerah, Lembaga Instansi atau Badan- Badan Hukum Pemerintah untuk pembangunan wilayah pemukiman, dapat diserahkan pada pihak ketiga dan diusulkan pada Menteri Dalam

Negeri sekarang kepala BPN atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan.

Setiap penyerahan penggunaan tanah sebagai bagian dari pengelolaan itu kepada pihak ketiga oleh pemegang hak pengelolaan wajib membuat perjanjian tertulis antara pemegang Hak Pengelolaan, dan dari bagian Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Menurut Ali Ahmad (Chomzah2003:56), apabila dari Hak Pengelolaan itu diberikan Hak Milik pada pihak ketiga, maka sejak hak milik itu di daftarkan di kantor pertanahan setempat hak penggelolaannya menjadi hapus dengan sendirinya.

Pembebanan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan dapat dilaksanakan setelah Hak Pengelolaan tersebut di daftarkan di Kantor Pertanahan. Hak Pengelolaan merupakan bagian atau gempilan dari Hak Menguasai Negara sehingga Hak Pengelolaan juga tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Akan tetapi Hak Atas Tanah yang diberikan di atas tanah Hak Pengelolaan dapat dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 dengan persetujuan pemegang Hak Pengelolaan.

## **7) Hapusnya Hak Pengelolaan**

Secara teoritis Hak Pengelolaan tidak pernah hapus selama subyek Hak Pengelolaan tersebut masih ada. Sebagaimana diketahui bahwa Hak Pengelolaan itu merupakan gempilan dari hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan pada instansi tertentu. Selama instansi tersebut masih konsisten dalam melaksanakan tugas pemerintahannya dan tugas untuk memberikan bagian-bagiannya dari hak pengelolaannya bagi pihak ketiga, maka hak pengelolaan itu sendiri masih tetap eksis.

## **5. Pemberian Hak Atas Tanah Negara**

Tanah Negara adalah tanah yang tidak dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan sesuatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sedangkan pemberian hak atas tanah Negara adalah pemberian hak atas tanah yang berstatus sebagai tanah Negara berdasarkan kewenangan menguasai dari Negara menurut Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Pemberian tanah yang belum ada haknya atau tanah Negara dilakukan dengan permohonan hak baru. Terhadap tanah Negara dapat dimintakan sesuatu hak untuk kepentingan tertentu menurut prosedur tertentu. Prosedur atau tata cara permohonan tanah diatur dalam Peraturan Menteri

Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara.

Untuk tanah Negara yang akan dimohon untuk mendapatkan suatu hak yang berupa:

- a. Tanah Negara murni yaitu tanah yang dikuasai secara langsung dan belum dibebani suatu hak apapun,
- b. Tanah Negara yang berasal dari tanah konversi hak barat yang telah berakhir waktunya.
- c. Bahwa tanah yang telah dikonversi menjadi HakGuna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai habis waktunya pada tanggal 24 September 1960 dan kemudian menjadi tanah Negara,
- d. Tanah yang statusnya ditingkatkan Tanah yang lemah pada prinsipnya dapatlah ditingkatkan menjadi hak yang lebih kuat, misalnya Hak Pakai dapat ditingkatkan statusnya menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Milik melalui prosedur baru,

Misal PT tertentu ingin memiliki tanah Hak Milik, maka tanah tersebut harus dilepaskan dahulu lalu meminta suatu hak yaitu Hak Guna Bangunan (HGB). (Ahmad Chuilami, 1986: 69-70).

Subjek hukum tertentu bila ingin mendapatkan hak atas tanah Negara maka harus melalui suatu proses kepada Kepala Kantor setingkat kota atau kabupaten, dengan dilengkapi syarat-syarat. Pemberian hak meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak

Pengelolaan yang pelaksanaan pemberiannya dilakukan oleh Menteri melalui Kepala Pertanah Wilayah, atau melalui Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk.

a. Syarat-syarat Memperoleh Tanah Negara

Setiap individu atau badan hokum yang mengajukan permohonan atas tanah Negara maka harus memenuhi syarat syarat berikut:

1) Identitas pemohon, yang terpenting adalah Kewarganegaraan.

Bila warga Negara asing maka tidak dapat memperoleh Hak Milik, Hak Guna Bangunan, hanya mendapat Hak Pakai.

Sedangkan untuk badan hokum yang berupa Perum Atau PT dapat diperoleh Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha serta Hak Pengelolaan.

2) Data fisik tanah yang bersangkutan semisal letak, batas, luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya.

3) Data yuridis yaitu mengenai keterangan status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknyadan hak puhak lainnya serta beban lain yang membebaninya.

4) Syarat-syarat yang diperlukan, misalnya PBB.

Dalam hal tanah yang dimohonkan merupakan tanah hak pengelolaan pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukkan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengeloaan.

## b. Proses Pelaksanaan Perolehan Tanah Negara

Apabila permohonan tersebut dikabulkan dengan memenuhi beberapa syarat diatas maka tahapan selanjutnya yaitu adanya proses untuk mendapatkan hak tanah Negara yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan yang berupa:

- 1) Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah (SKPH);
- 2) Diberikan tanda-tanda yang jelas agar tidak dapat diakui oleh orang lain.;
- 3) Dikerjakan secara optimal dan sesuai dengan lingkungan itu;
- 4) Tanah tersebut harus didaftarkan, sehingga tanah yang bersangkutan memperoleh hak atas namanya, bila sudah ada sertifikat maka sudah sempurna.

## C. Tinjauan PT.Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai BUMN.

### 1. Tinjauan Badan Usaha Milik Negara

Sistem perekonomian Indonesia yang berlandaskan prinsip demokrasi ekonomi, termuat dalam penjelasan Pasal 33 UUD 1945, yang berbunyi sebagai berikut: “ Produksi dikerjakan oleh semua, untuk di bawah pimpinan atau pemilihan anggota-anggota masyarakat” dari penjelasan Pasal 33 tersebut di atas, bisa ditarik garis lurus bahwa yang diutamakan adalah masyarakat, bukan orang seorang, dan oleh sebab itu maka cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan menguasai hajat hidup orang banyak harus dikuasai oleh negara. Selanjutnya penjelasan Pasal 33

UUD 1945 menjelaskan sebagai berikut “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Isi pasal 33 mengharuskan bahwa cabang cabang ekonomi yang menguasai hajat hidup orang banyak yaitu harus berada di tangan perusahaan milik negara yaitu melalui BUMN. Jadi kedudukan BUMN (Badan Usaha Milik Negara) dalam perekonomian negara dilandasi secara konstitusional oleh Pasal 33 UUD 1945.

Melaui Undang-Undang Nomor 19 tahun 2003 pemerintah mengatur mengenai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) disebutkan bahwan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) terdiri dari persusahaan umum dan perusahaan perseroan, oleh karena itu dengan adanya Undang-Undang tersebut Badan Usaha Milik Negara (BUMN) mempunyai peranan penting dalam dunia usaha yang khususnya memberikan keuntungan bagi pemerintah dalam usaha mensejahterakan rakyat.

Badan Usaha Milik Negara sesuai dengan Undang-Undang Nomor 19 tahun 2003 yaitu sebagian besar modalnya dimiliki Negara melalui penyertaan secara langsung dari kekayaan Negara yang dipisahkan. Selanjutnya dalam Pasal 1 butir 2 disebutkan, yang dimaksud dengan Perusahaan Perseroan yang selanjutnya disebut persero adalah Badan Usaha Milik Negara berbentuk Perseroan Terbata (PT) yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruh atau paling sedikit 51% (lima puluh

satu persen) sahamnya dimiliki oleh Negara yang tujuan utamanya mengejar keuntungan. Sedangkan dalam PP Nomor 12 Tahun 1998 disebut perseroan adalah Badan Usaha Milik Negara, dibentuk berdasarkan Undang-Undang No 9 tahun 1969, berbentuk Perseroan Terbatas berdasarkan Undang-Undang No 40 tahun 2007, seluruh atau sebagian sahamnya dimiliki oleh Negara.

Pengertian perseroan sesuai dengan Undang-Undang BUMN maupun PP No. 12 tahun 1998 tersebut dapat dijelaskan bahwa Persero adalah badan usaha yang berbentuk PT, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 berlaku juga bagi PT Persero yang dijelaskan juga dalam Pasal 11 Undang-Undang tentang BUMN yang menjelaskan, terhadap perseroan berlaku ketentuan dan prinsip-prinsip yang berlaku dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang persroan terbatas. Selanjutnya bahwa keikutsertaan Negara dalam suatu perusahaan dapat dilakukan dengan penyertaanmodal Negara 100%(seratus persen) atau paling tida 51% (lima puluh satu persen) dari kekayaan Negara yang dipisahkan, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 12 Undang-Undang Nomor 19 tahun 2003, maksud dari pendirian perseroan adalah sebagai berikut:

- a. Menyediakan barang dan jasa yang bermutu tinggi;
- b. Mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai perusahaan.

## **2. Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero)**

Badan Usaha Milik Negara (BUMN) adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh negara atau pemerintah. BUMN banyak mengalami perubahan terutama mengenai bentuk perusahaannya, alasan dari perubahan status hukum BUMN ialah untuk meningkatkan efisiensi serta lebih mempermudah menjalankan usahanya seperti meminjam dari bank dan mengubah modal.

Menurut Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 1998 Pasal 1 ayat (1) Perusahaan Umum Kereta Api yang didirikan dengan peraturan pemerintah Nomor 57 tahun 1990 dialihkan bentuknya menjadi perseroan (Persero) sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1969, dengan pengalihan bentuk sebagaimana yang dimaksud, Perusahaan Umum Kereta Api dinyatakan bubar pada saat pendirian perusahaan perseroan, dengan ketentuan bahwa segala hak dan kewajiban, kekayaan serta pegawai Perusahaan Umum Kereta Api pada saat pembubarannya beralih kepada perusahaan perseroan (persero) yang bersangkutan.

### **a. Maksud dan tujuan Persero.**

Maksud dan tujuan dari perusahaan perseroan (persero) adalah untuk menyelenggarakan usaha sebagai berikut:

- 1) Usaha pengangkutan orang dan barang dengan kereta api;
- 2) Kegiatan perawatan prasarana perkeretaapian;
- 3) Pengusahaan prasarana kereta api;

- 4) Pengusahaan usaha penunjang prasarana dan sarana kereta api.

**b. Modal Persero**

- 1) Modal perusahaan perseroan (persero) sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 yang ditempatkan dan disetor pada saat pendiriannya berasal dari kekayaan Negara yang tertanam dalam Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api;
- 2) Nilai kekayaan Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh menteri keuangan berdasarkan perhitungan yang ditetapkan oleh Departemen Keuangan.
- 3) Ketentuan-ketentuan lain mengenai permodalan perusahaan perseroan (Persero) diatur dalam anggaran dasar termasuk ketentuan modal dasar perusahaan perseroan (Persero) yang terbagi atas saham sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1998.
- 4) Neraca pembukaan perusahaan perseroan (Persero) ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

**c. Pelaksanaan Pendirian Persero.**

Prosedur pendirian perusahaan perseroan (Persero) sebagaimana diatur dalam Pasal 1, dilakukan menurut ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas sebagaimana sekarang dirubah dengan Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 dengan memperhatikan ketentuan yang

tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1998 dan ketentuan perundangan yang berlaku.

### **3. PT.Kereta Api Indonesia (Persero)**

Perkeretaapian sesuai Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang perkeretaapian, adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan sarana, pra sarana dan fasilitas penunjang kereta api untuk penyelenggaraan angkutan kereta api yang disusun dalam satu sistem. Pasal 1 butir 3 menyatakan bahwa prasarana perkeretaapian adalah jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api agar kereta api dapat dioperasikan. Dalam Pasal 13 butir 1 Undang- Undang No. 23 Tahun 2007 bahwa perkeretaapian dikuasai oleh Negara beserta pembinaannya dalam kata lain pemerintah mempunyai wewenang untuk menyelenggarakan pengelolaan perkeretaapian. Pengelolaan perkeretaapian di Indonesia dikelola oleh PT.Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai pihak yang mempunyai hak pengeloaan terhadap jalannya perkeretaapian di Indonesia.

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 1998 tentang pengalihan bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) merupakan salah satu bentuk perusahaan milik Negara. PT.Kereta Api Indonesia yang merupakan perusahaan milik Negara yang mempunyai hak untuk mengelola perkeretaapian di Indonesia tentunya

ditunjang dengan berbagai sarana dan prasarana untuk menjalankan pengelolaan perkeretapiian dan salah satu penunjang perkeretapiian adalah tanah. Tanah yang merupakan aset PT.Kereta Api Indonesia (Persero) pada umumnya berasal dari aset *Staat Spoor Wagen (SS)* dan *Verenigde Spoorwegbedrijft I (VS)* walaupun sebagian kecil ada yang dari berupa pengadaan (PT.Kereta Api (Persero) 2006: 35). *SS* yang merupakan perusahaan keretaapi Negara pada jaman Hindia Belanda, sejak tanggal 23-10-1946 dengan dibentuknya DKARI secara langsung menjadi aset DKARI. *VS* yang merupakan himpunan dari 12 perusahaan kereta api swasta Belanda secara de facto sejak tanggal 1 Januari 1950 asetnya telah dikuasai oleh DKA (perubahan dari DKARI), tetapi secara de jure tanah tersebut menjadi aset DKA setelah dilakukan nasionalisasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958.

Semua tanah bekas aset *SS* dan *VS* menjadi tanah yang dikuasai oleh PT.Kereta Api Indonesia (Persero) sesuai dengan Staatsblad Tahun 1991 N0. 110 yang menyatakan jika instansi pemerintah menguasai tanah Negara, maka dipelihara dengan anggaran belanjanya, sehingga menjadi aset instansi yang bersangkutan. Selanjutnya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang penguasaan tanah-tanah Negar, aset dari *SS* dan *VS* tersebut tanahnya berstatus sebagai tanah yang berada dalam penguasaan perusahaan kereta api. Tanah aset PT.Kereta Api Indonesia (Persero) berkapasitas sebagai kekayaan Negara yang dipisahkan dan tunduk pada undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang

Perbendaharaan Negara, Peraturan pemerintah Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, dan peraturan lainnya yang bersangkutan dengan kekayaan Negara.

#### **4. Status Hak Atas Tanah PT.Kereta Api Indonesia (Persero)**

PT.Kereta Api Indonesia (Persero) sesuai dengan Lampiran Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No.500-125 tanggal 4 Mei 1992 termasuk dalam pengertian instansi Pemerintah, dikarenakan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) termasuk kedalam Badan Usaha Milik Negara (BUMN) maka atas tanahnya diberikan beberapa hak yaitu Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dengan jangka waktu tertentu. Adapun mengenai tata cara pemberiannya mengacu pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Konversi untuk tanah bekas SS dan VS dikarenakan pelaksanaan konversi kecuali dari tanah milik adat berakhir pada tanggal 24 September 1980, maka pelaksanaan pendaftaran untuk tanah yang dikuasai oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang berasal dari aset SS dan VS selanjutnya sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 yang sekarang telah diganti dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang cara pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Adapun mengenai beberapa kebijakan yang dapat dijadikan acuan mengenai pensertifikatan tanah-tanah yang dikuasai oleh PT.Kereta Api Indonesia (Persero) antara lain:

a. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Dasar Agraria;

b. Undang-Undang No.20 tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang BPHTB Pasal 3 ayat (1) huruf b menyatakan Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum merupakan objek yang tidak kena BPHTB, dalam penjelasannya Pasal 3 ayat (1) huruf b ini menyatakan:

“Yang dimaksud dengan tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik Pemerintahan pusat maupun Pemerintahan Daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencapai keuntungan, misalnya tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk kepentingan instansi pemerintah, rumah sakit pemerintah, jalan umum”

c. Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Pakai Atas tanah;

d. Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002 Pasaal 21 aya (3) huruf d angka 3 menyatakan bahwa untuk hak pakai dengan jangka waktu selama dipergunakan untuk keperluan instansi pemerintah uang pemasukan kepada Negara adalah Rp. 0-, begitu juga huruf e yang menyatakan sama untuk pengelolaan;

- e. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Negara dan Hak Pengelolaan
- f. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No.5 00-5569-D.III tanggal 6 Desember 1990 Dalam surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN propinsi se-Indonesia, meminta agar tanah yang dikuasai instansi Pemerintah atau BUMN yang secara fisik dikuasai walaupun bukti perolehannya tidak lengkap atau tidak ada atau tidak ada tetapi tidak ada sengketa agar diproses pemberian haknya. Sedangkan untuk tanah ada sengketa proses pemberian haknya ditangguhkan. Tanah yang dikuasai oleh pihak lain, apabila mereka mengajukan permohonan haknya, tidak bias diproses sebelum ada persetujuan dari Menteri Keuangan;
- g. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No.530.22-134 tanggal 9 Januari 1991. Dalam surat tersebut menyatakan bahwa tanah-tanah yang dikuasai BUMN seperti PT.Kereta Api (Persero), dianjurkan untuk mengajukan permohonan pembaruan hak atas tanah yang haknya telah gugur. Untuk tanah yang telah dikuasai secara fisik oleh pihak lain, maka bila tanah tersebut akan dihapus dari kekayaan PT.Kereta Api (Persro) atau aan diberikan hak kepada instansi lain harus mendapat perstujuan dari Menteri Keuangan. Bila diatas tanah tersebut terdapat bangunan perorangan atau bdan

hukum swasta, tanahnya tetap diberikan pada instansi sebagai pemegang gak semula;

- h. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No 530.3-3346 tanggal 18 Oktober 1991 dalam surat tersebut menyatakan bahwa terhadap tanah aset BUMN dan dilamnya PT.Kereta Api (Pesero) dapat diberikan Hak Guna Bangunan selama maksimum 30 tahun atau dengan Hak Pengelolaan apabila selain dipergunakan sendiri atas tanah yang dimaksud diberikan kepada pihak ketiga, yaitu dengan HGB selama 20 tahun atau Hak Pakai selama 10 tahun. Sementara untuk Hak Pakai selama dipergunakan harus diatasmakan Departemen yang bersangkutan bukan atas nama BUMN itu sendiri;
- i. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 570.32-3594-DIII tanggal 29 Oktober 1992 surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat ini menyatakan bahwa tanah yang ada *grondkaart* merupakan aset dari PERUMKA terhadap tanahnya yang secara fisik dikuasai oleh pihak lain, tidak bisa diberikan kepada mereka selama tidak ada persetujuan Menteri Keuangan;
- j. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 500-1255 tanggal 4 Mei 1992 tentang Petunjuk pelaksanaan Tata Cara Pengurusan Hak dan Penyelesaian Sertifikat tanah yang dikuasai oleh instansi Pemerintah;

k. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No.550.1-3987-D.III tanggal 25 November 1992, surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Selatan yang menerangkan bahwa terhadap tanah yang dikuasai PERUMKA yang digunakan untuk jalan kereta api dapat diberikan Hak Pakai dipergunakan atas nama Departemen Perhubungan. Untuk tanah.

Dari uraian diatas, maka kebijakan terhadap tanah-tanah yang dikuasai PT.Kereta Api (Persero) dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Tanah PT.Kereta Api Indonesia (Persero) yang bukti pemilikannya berupa *Grondkart* diakui sebagai kekayaan Negara yang dikuasai oleh PT.Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai pihak yang mengelola perkeretaapian di Indonesia;
- b. Tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang digunakan untuk penunjang perkeretaapian sebagai sarana dan prasarana pokok seperti jalan rel kereta api, tempat berdirinya bangunan perangkat persinyalan, telekomunikasi, instalasi sentral serta listrik aliran atas diberikan dengan Hak Pakai selama dipergunakan atas nama DEPHUB;
- c. Tanah PT.Kereta Api Indonesia (Persero) yang digunakan selain untuk prasarana pokok dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama 30 tahun atau dengan Hak Pengelolaan bila

selain dipergunakan oleh PT.Kereta Api Indonesia (Persero) juga diperuntukan pihak lain;

- d. Terhadap Hak Pengelolaan PT.Kereta Api Indonesia (Persero) di atasnya dapat diberikan Hak Guna Bangunan selam 20 Tahun atau Hak Pakai selama 10 tahun;
- e. Tanah-tanah PT.Kereta Api Indonesia (Persero) tidak bisa dialihkan diberi sertifikat kepada pihak ketiga tanpa persetujuan dari Menteri Keuangan;