

**PEMANFAATAN TANAH MILIK PT. KERETA API
INDONESIA OLEH MASYARAKAT DESA BATURETNO
KECAMATAN BATURETNO KABUPATEN WONOGIRI**



SKRIPSI

Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Syarat-Syarat Guna
Mencapai Derajat Sarjana Hukum dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun Oleh :

Kisna Witono Seto

NIM : C 100.030.170

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2009

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia setiap orang tentunya memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya untuk matipun manusia masih memerlukan tanah. Jumlah luasnya tanah yang didapat dikuasai oleh manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Selain bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak umpamanya untuk perkebunan, perternakan, pabrik pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk perhubungan.

Berhubung oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit menjadi sedikit sedangkan permintaan selalu bertambah, maka tidak heran kalau nilai tanah jadi meningkat tinggi. Tidak seimbangny antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu, telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak segi-seginya¹, dan tentunya akan terlibat juga hukum-hukum yang berkaitan dengan tanah. Untuk itu diperlukan suatu instansi atau lembaga yang bisa mengatasi berbagai permasalahan yang timbul serta memberikan informasi mengenai pertanahan. Di Indonesia terdapat badan yang mengurus hal tersebut, yaitu Badan Pertanahan Nasional atau yang lebih dikenal masyarakat dengan nama BPN. Permasalahan pertanahan merupakan

¹ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982, Hal.7

permasalahan yang mendasar yang menyangkut dengan kepentingan umum, antara lain masyarakat, pemerintah, maupun badan-badan usaha yang memerlukan bidang tanah baik untuk pemukiman atau untuk suatu kegiatan usaha lainnya.

Pengelolaan tanah dilaksanakan atau dikelola oleh negara atau pemerintah pusat, namun bukan berarti pemerintah daerah atau provinsi tidak bisa ikut mengurus. Hanya saja wewenangnya ada pada pemerintah pusat. Segala urusan di bidang pertanahan dibantu oleh pemerintah provinsi, kabupaten yang mempunyai wewenang masing-masing yang saling mendukung dan melengkapi data yang diperlukan guna perlengkapan di bidang pertanahan. Untuk itu diperlukan kerjasama yang baik diantara pemegang kewenangan agar urusan di bidang pertanahan dapat berjalan dengan baik pula. Untuk mendukung pelaksanaan kegiatan tersebut diatas sesuai dengan tugasnya, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wonogiri melakukan pengukuran dan pemetaan tanah PT. KAI yang ada di Wonogiri. Dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 13 Tahun 1992 tentang Perkeretaapian menimbang :

Bahwa transportasi mempunyai peranan penting dan strategis untuk menetapkan perwujudan wawasan nusantara memperkukuh pertahanan nasional, dan mempererat hubungan antar bangsa dalam usaha mencapai tujuan nasional berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Bahwa perkeretaapian sebagai salah satu modal transportasi tidak dapat dipisahkan dari modal transportasi lain yang ditata dalam transportasi nasional, mempunyai karakteristik dan pengangkutan secara massal dan keunggulan

tersendiri, perlu lebih dikembangkan potensinya dan ditingkatkan peranannya sebagai penghubung wilayah baik nasional maupun internasional, sebagai penunjang, pendorong, dan penggerak pembangunan nasional demi peningkatan kesejahteraan rakyat.

Penguasaan tanah PT. KAI mempunyai tujuan untuk dipergunakan dalam rangka penguasaan potensi dan peningkatan peranan perkeretaapian yang terkait dengan sarana, prasarana, dan fasilitas penunjang. Ditinjau dari segi historisnya, tanah PT.KAI berasal dari aset perusahaan Kereta Api Negara (*Staats Spoorwage=SS*) dan aset perusahaan-perusahaan Kereta Api Belanda yang telah dinasionalisasikan berdasarkan Undang Undang No. 86 Tahun 1958 Jo. Peraturan Pemerintah No. 40 dan No. 41 Tahun 1959, semuanya menjadi aset Djawatan Kereta Api. Pada saat terjadinya likuidasi pada tahun 1958 dengan UU No. 86 Jo. Peraturan Pemerintah No. 40 dan No. 41 tahun 1959, maka tanah-tanah perkeretaapian akan dikuasai oleh Djawatan yang menurut Peraturan No. 8 tahun 1953 adalah organisasi suatu menteri yang berdiri sendiri.²

Adapun pelaksanaan konversinya dilakukan menurut ketentuan dari Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965 Jo. Peraturan Menteri Agraria No. 1 tahun 1966 hak penguasaan yang dikuasai instansi pemerintah dikonversi menjadi hak pakai apabila ingin digunakan untuk kepentingan sendiri, dan dikonversi menjadi hak pengelolaan apabila selain digunakan untuk kepentingan sendiri dimaksudkan juga untuk diberikan kepada masyarakat.

² Agus Riyadi, *Studi Tanah-Tanah yang Dikuasai Perumka di Kabupaten Daerah Tingkat II Wonogiri*, Skripsi STPN Yogyakarta, 1998, Hal 2-3.

Sehubungan dengan rencana PT. KAI yang mengajukan permohonan pemilikan tanah yang ditindak lanjuti dengan pengukuran tanah sebagai dasar penerbitan gambar dalam sertifikat tanah maka masyarakat Kabupaten Wonogiri dalam hal ini masyarakat Kecamatan Baturetno berkeberatan. Bentuk tolak dari hal tersebut di atas, yaitu terdapatnya penguasaan secara yuridis oleh PT. KAI dan penguasaan fisik oleh masyarakat sehingga belum diperoleh kepastian hak atas tanah.

Di dalam penulisan skripsi ini dipilih Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri sebagai obyek penelitian, karena berdasarkan pertimbangan bahwa di wilayah tersebut hampir semua tanah PT. KAI disewa oleh masyarakat semenjak di nonaktifkannya jalur kereta api di Baturetno karena jalur kereta api Wonogiri-Baturetno terputus dengan dibangunnya bendungan serba guna Gajah Mungkur.

Melihat hal-hal yang telah disebutkan diatas, penulis merasa terdorong untuk mengkaji dan menulis dalam bentuk skripsi dengan judul : **“PEMANFAATAN TANAH PT. KERETA API INDONESIA OLEH WARGA DESA BATURETNO KECAMATAN BATURETNO KABUPATEN WONOGIRI”**

B. Perumusan Masalah

Dengan memperhatikan hal-hal yang sudah penulis kemukakan tersebut diatas, maka masalah-masalah yang dapat penulis rumuskan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi warga yang menyewa tanah milik PT. KAI?
2. Bagaimana problem dan penyelesaiannya yang timbul dalam pemanfaatan tanah PT. KAI oleh warga Desa Baturetno Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri?

C. Tujuan Penelitian

Setiap kegiatan penelitian, tentulah mempunyai tujuan yang yang hendak dicapai. Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimanakah bentuk perlindungan hukum bagi warga yang menyewa tanah milik PT. KAI
2. Untuk mengetahui bagaimana problem dan penyelesaiannya yang timbul dalam pemanfaatan tanah PT. KAI oleh warga Desa Baturetno Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan penelitian ini diharapkan dapat diambil manfaatnya baik bagi penulis sendiri maupun bagi pihak lain. Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Menambah pustaka di bidang ilmu hukum khususnya dalam bidang pertanahan

- b. Dapat memberikan bahan dan masukan serta referensi bagi penelitian yang dilakukan selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

Memberikan informasi yang jelas kepada para pembaca skripsi ini dan masyarakat pada umumnya tentang pemanfaatan tanah PT. KAI oleh warga Desa Baturetno Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri.

E. Metode Penelitian

Setiap penelitian harus selalu didasarkan pada metode penelitian tertentu. Metode penelitian ini diperlukan untuk menjelaskan dengan tepat, pendekatan ilmiah apa yang digunakan dalam suatu penelitian, baik sepanjang kegiatan pengumpulan data sampai dengan penarikan kesimpulan. Menurut Dra. Kartini Kartono yang dimaksud metodologi penelitian adalah ajaran-ajaran mengenai metode-metode yang dipergunakan dalam proses penelitian³

Dari pengertian tersebut diatas dapat diambil kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan metode dalam penyusunan skripsi adalah cara yang teratur dan terfikir baik-baik untuk mendapat, mengolah, dan menguji data yang diperoleh secara sistematis dan ilmiah.

Adapun Metode Yang Dipergunakan Penulis Meliputi :

1. Jenis Penelitian

³ Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Research Sosial*, Alumni Bandung, 1980. Ha1 6

Penggolongan jenis-jenis penelitian tergantung pada pedoman dari segi mana penggolongan itu ditinjau. Ditinjau dari sifatnya penelitian ini termasuk penelitian kualitatif yang menghasilkan data deskriptif, yaitu penelitian yang langsung bertujuan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang pemanfaatan tanah PT. KAI oleh warga Desa Baturetno Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini merupakan suatu penelitian yang bersifat normatif atau yuridis dan sosiologis atau empiris, maka metode pendekatan yang akan digunakan untuk memecahkan permasalahan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan doktrinal dan non-doktrinal. Pendekatan doktrinal yaitu penelitian yang bersifat normatif kualitatif atau bisa juga dikatakan sebagai penelitian kepustakaan (*library research*). Sementara itu pendekatan non doktrinal yang bersifat kuantitatif, di mana hukum di konsepkan sebagai pola-pola perilaku sosial⁴ Sedangkan dalam perspektif empiris dimaksudkan untuk mengetahui tentang keadaan yang sebenarnya yang ditemukan di lokasi penelitian yaitu untuk mendapatkan gambaran sejelas jelasnya mengenai pemanfaatan tanah PT. KAI oleh warga Desa Baturetno Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri.

3. Sumber Data

Data yang nantinya diharapkan dapat diperoleh di lokasi penelitian maupun di luar penelitian adalah sebagai berikut:

⁴ Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono. 2004. *Buku Pegangan Kuliah "Metodelogi Penelitian Hukum"*, Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Hal 7

a. Sumber Data Primer

Sumber data yang berupa keterangan-keterangan yang berasal dari pihak-pihak yang terkait dengan obyek yang diteliti secara langsung, yang dimaksudkan untuk dapat lebih memahami maksud, tujuan dan arti dari data sekunder yang ada. Data primer ini diperoleh dari penelitian lapangan yang dilaksanakan dengan pembagian butir pertanyaan kepada subyek penelitian.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder sebagai pendukung data primer yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yaitu dengan membaca dan mempelajari berbagai dokumen yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam skripsi ini. Data sekunder dapat dibedakan menjadi:⁵

- a. Bahan hukum primer (yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat) terdiri dari:
1. Norma dasar pancasila;
 2. peraturan dasar, batang tubuh UUD 1945, Tap MPR;
 3. peraturan perundang-undangan;
 4. bahan-bahan hukum yang tidak dikodifikasikan;
 5. jurisprudensi;
 6. traktat

⁵ Khuzaifah Dimiyati. Kelik Wardiono. *Metode Penelitian Hukum*. Surakarta; Fakultas Hukum UMS.Hal. 13

b. Bahan hukum sekunder (bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan, dan hanya berfungsi sebagai penjelas dari bahan hukum primer), yang terdiri dari:

1. rancangan perundang-undangan;
2. hasil karya ilmiah para sarjana;
3. hasil penelitian;

c. Bahan hukum tersier

Merupakan bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misal bibliografi

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang obyektif dalam penelitian ini, maka pengumpulan data dilakukan dengan cara:

a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh data primer dengan cara terjun langsung ke lapangan. Teknik pengambilan data yang dipakai dalam penelitian ini adalah:

1) Interview/Wawancara

Wawancara atau interview merupakan tanya jawab secara lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan secara langsung. Dalam proses interview ada dua pihak yang menempati kedudukan yang berbeda. Satu pihak berfungsi sebagai pencari informasi atau interviewer sedangkan pihak lain berfungsi

sebagai pemberi informasi atau informan (responden).⁶

Responden atau informan harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a) Memahami dan menguasai pokok permasalahan secara keseluruhan.
- b) Terlibat dalam kegiatan yang diteliti.
- c) Mempunyai waktu yang memadai untuk diminta keterangannya

Dalam hal ini yang menjadi subyek responden dalam penelitian ini adalah warga Desa Baturetno Kecamatan Baturetno yang bersangkutan dalam memanfaatkan tanah PT. KAI

2) Observasi/Pengamatan

Observasi adalah suatu teknik pengumpulan data dimana peneliti akan melakukan pengamatan terhadap kenyataan hukum dalam praktek di lapangan.

b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan dengan menghimpun data dari berbagai literatur baik di perpustakaan maupun di tempat lain. Literatur yang digunakan tidak terbatas pada buku-buku tetapi juga bahan-bahan dokumentasi serta artikel-artikel yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

⁶ Soemitro Ronny H, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990, Hal.71

5. Metode Analisa Data

Studi penelitian ini dengan menggunakan metode analisa data kualitatif yang mana proses penganalisaan data tersebut dilakukan melalui beberapa tahap, yaitu:

- a. Data yang diperoleh diproses dan dilakukan penyusunan data dalam satuan-satuan tertentu.
- b. Analisa Taksonomis (*Taxonomic Analysis*)

Yaitu suatu analisa dimana fokus penelitian ditetapkan terbatas pada dominan tertentu yang sangat berguna dalam upaya mendeskripsikan atau menjelaskan fenomena atau fokus yang menjadi sasaran semula penelitian.

Domain-domain yang dipilih untuk diteliti secara lebih mendalam lagi merupakan fokus studi yang perlu dilacak secara lebih rinci dan mendalam struktur internalnya masing-masing domain, penyelesaiannya dengan analisis taksonomis. Pada analisis taksonomis, peneliti tidak hanya terhenti untuk mengetahui sejumlah kategori yang tercakup pada domain, tetapi juga melacak kemungkinan sub-sub yang mungkin tercakup pada masing-masing kategori dalam domain termasuk juga yang tercakup pada suatu sub-sub dan begitu seterusnya semakin terperinci.

- c. Analisis Komponensial (*Componential Analysis*)

Analisis komponensial ini baru akan dilakukan setelah peneliti memiliki cukup banyak fakta, informasi dari hasil wawancara dan atau

observasi yang melacak kontras-kontras diantara warga satu domain. Kontras-kontras tersebut oleh peneliti dipikirkan atau dicarikan dimensi-dimensi yang bisa mewadahnya. Kontras-kontras yang dimasukkan ke dalam lembaran kerja analisis kompenensial tersebut masih perlu dicek kembali guna memastikan apakah terpenuhi secara memadai atautkah belum. Hasil pengecekan tersebut barangkali tanpa menimbulkan perubahan apapun, tetapi mungkin juga diperlukan penambahan tertentu.

d. Penafsiran Data

Tahap ini merupakan tahap dimana teori-teori yang akan diterapkan di dalam suatu data sehingga akan terjadi diskusi antara data di satu pihak dan teori di pihak lain yang pada akhirnya akan diharapkan dan ditemukan beberapa asumsi yang dapat dijadikan dasar untuk mendukung teori-teori yang sudah ada.

F. Sistematika Skripsi

Untuk memudahkan di dalam memahami isi dan tujuan dari penelitian, maka penulis memaparkan rancangan dari bentuk dan isi dari skripsi secara keseluruhan, yaitu:

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah;

B. Perumusan Masalah;

C. Tujuan Penelitian;

- D. Manfaat Penelitian;
- E. Metode Penelitian;
- F. Sistematika Skripsi.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian
2. Syarat Sahnya Perjanjian
3. Akibat Hukum Perjanjian
4. Asas – Asas Perjanjian
5. Berakhirnya Perjanjian

B. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah

1. Hak Atas Tanah
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Usaha
 - c. Hak Guna Bangunan
 - d. Hak Pakai
 - e. Hak Sewa
2. Tanah Negara
3. Tanah Milik PT KAI
 - a. Riwayat dan kedudukan tanah PT KAI
 - b. Riwayat tanah PT KAI yang disewa warga Desa Baturetno
4. Arti Penting Tanah Bagi Masyarakat

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

HASIL PENELITIAN

A. Perlindungan hukum bagi warga yang menyewa tanah milik PT KAI

1. Deskripsi lokasi penelitian
2. Model pembayaran
3. Bukti otentik perjanjian sewa tanah warga
4. Hak atas tanah yang digunakan warga

B. Problem dan penyelesaian yang timbul dalam pemanfaatan tanah PT. KAI oleh warga Desa Baturetno Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri
Kronologis masalah

PEMBAHASAN

A. Perlindungan hukum bagi warga yang menyewa tanah milik PT KAI

1. Hak dan Kewajiban Masing - Masing Pihak
2. Hak atas Tanah

B. Problem dan penyelesaian yang timbul dalam pemanfaatan tanah PT. KAI oleh warga Desa Baturetno Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri

1. Masalah yang dihadapi dalam pemanfaatan tanah oleh PT. KAI, masyarakat, dan pemerintah
2. Kebijakan PT. KAI Dalam Menyikapi Permasalahan Tanahnya Yang Dimanfaatkan oleh Warga Desa Baturetno Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri
3. Tindak Lanjut PEMDA Kabupaten Wonogiri Dalam Mengatasi Permasalahan Pemanfaatan Tanah PT. KAI Oleh Warga Desa Baturetno Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri

BAB IV : PENUTUP

- A. Kesimpulan;
- B. Saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN