**Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi** **e-ISSN**: 2549-4236, **p-ISSN**: 1411-8939
Lembaga Penellitian dan Pengabdian kepada Masyarakat
Volume 23(2), Juli 2023, 1463-1467
DOI: 10.33087/jiubj.v23i2.3100

# Penggunaan Tanah Aset Milik PT. Kereta Api oleh Masyarakat

**Ramdlon Mahuraden Tuakia, Ana Silviana**
Universitas Diponegoro Semarang
Correspondence email: ramdlonmrt@gmail.com, silvianafhundip@gmail.com

**Abstrak.** Salah satu permasalahan utama hingga kini belum juga mendapatkan peraturan yang jelas yaitu masalah tanah, dan banyaknya konflik yang timbul di dalam masyarakat, begitu juga dalam penggunaan tanah dengan cara memanfaatkan dan menggunakan aset PT. Kereta Api Indonesia (PT. KAI) yang saat ini dalam penggunaan dan pengembangan usaha untuk menunjang kegiatan perkeretaapian, akan tetapi dimana banyak ditemukanya penggunaan dan penguasaan asset tanah oleh masyarakat secara fisik. Maka dalam pengertian yuridis aset milik PT Kereta Api bisa dikatakan terdapat suatu ketidak pastian hukum hak atas tanah, maka dalam hal ini diperlukanya suatu kebijakan yang tepat dalam tercapainya kejelassan didalam penggunaan tanah yang sebagai mana dengan peraturan hukum pertanahan yang berlaku. Penelitian ini untuk mengetahui kepastian hukum dan keabsahan dalam penggunaan aset tanah PT Kereta Api Indonesia oleh masyarakat diluar kegiatan perkretaapian yang diberikan oleh PT Kereta Api Indonesia. Penelitian ini menggunakan cara penelitian hukum melalui penggunaan metode penelitian yuridis empiris, dengan perincian penulisan deskriptif analisis. Teknik penelitian ini melihat dengan aspek yuridis bentuk pemanfaatan tanah aset PT. KAI oleh masyarakat dengan Perjanjian Sewa Menyewa dan pemberian IMB atas HPL atau HGB. Dasar hukum didalam pemberian hak dalam penggunaan tanah aset PT. KAI ini yang mana diluar dari kegiatan, usaha dan penunjang PT. KAI. Penggunaan dan pemanfaatan aset PT KAI oleh masyarakat diatur di Penataan Ruang di wilayah setempat berdasarkan Undang-undang No.24 tahun 1992 dan Kepres No. 16 tahun 1994. Pemanfaatan tanah diluar kegiatan PT. KAI bertentangan dengan Pasal 44 UU Pokok-pokok Agraria, maka didalam perbuatan hukum ini dapat dikatakan batal demi hukum.

**Kata kunci** : Penggunaan; Aset; Tanah; PT. Kereta Api Indonesia.

***Abstract.*** *One of the main problems until now has not received clear regulations, namely land issues, and the number of conflicts that arise within the community, as well as in the use of land by utilizing and using PT assets. Indonesian Railways (PT. KAI) which is currently in the use and development of businesses to support railway activities, but where there is a lot of use and control of land assets by the community physically. So in the juridical sense of assets owned by PT Kreta Api Indonesia, it can be said that there is uncertainty in the law of land rights, so in this case, an appropriate policy is needed in achieving clarity in the use of land which is as follows the applicable land law regulations. So in writing this study to find out the legal certainty and validity of the use of PT Kreta Api Indonesia's land assets by the community outside the railway activities provided by PT Kreta Api Indonesia. This research uses legal research methods through the use of empirical juridical research methods, with details of writing descriptive analysis. The technique for this research looks at the juridical aspects of the form of land utilization of PT. KAI by the community with a Lease Agreement and the granting of IMB on HPL or HGB. The legal basis for granting rights in the use of land assets of PT. KAI is outside of the activities, businesses, and supports of PT. Kai. The use and utilization of PT KAI's assets by the community are regulated in Spatial Planning in the local area based on Law No. 24 of 1992 and Presidential Decree No. 16 of 1994. Land utilization outside the activities of PT. KAI is contrary to Article 44 of the Agrarian Principles Law, so in this legal act, it can be said to be null and void.*

***Keywords*** **:** *Use of Land; Assets; PT. Train Indonesia*

## PENDAHULUAN

Sudah melekat dalam diri setiap manusia bahwa tanah memiliki arti yang sangat penting bagi kehidupan, maka tanah menjadi landasan yang penting dalam semua kegiatan manusia, baik badan hukum, seklompok orang maupun perorangan. Selain itu, tanah merupakan sumber bagi manusia itu sendiri dengan menghasilkan kekayaan dari tanah dengan kandungannya yang menjadikan sumber pendapatan bagi pemiliknya juga mereka yang menguasai (Harsono, 2003). Dengan banyaknya kebutuhan tanah yang menjadikan kebutuhan dasar dalam kehidupan manusia, artinya sangat penting karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah dengan kandungannya sumber daya yang mana menjadikanya suatu harta yang mempunyai sifat permanen guna kelangsungan hidup manusia baik sebagai mahluk sosial ataupun mahluk individu guna memenuhi kebutuhan dengan cara

memanfatkan kandungan sumber daya yang ada pada tanah (Arisaputra, 2021). Perkembangan tatanan sosial masyarakat dan ilmu pengetahuan sangat berpengaruh dan berdampak pada hubungan antara manusia dengan tanah yang mana sangat perlu untuk adanya pengaturan dan penataan, khusunya dalam pemegang haknya dalam hal ini penggunaan, peruntukan, penguasaan dan pemeliharaanya (Santoso, 2019). Aspek lain didalam pembangunan dan perkembangan adalah aspek sosial, dimana dalam sebuah penggunaan suatu tanah sebesar-besarnya untuk kemakmuran bangsa secara yuridis diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Artinya pengertian didalam pasal tersebut bahwa "dikuasai oleh negara" jelas bahwa tana atau bumi termasuk didalamnya dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya dan kuasai oleh rakyat. Maka dalam hal ini dapat diartikan penguasaan dalam suatu tanah dan bumi dapat dialakukan baik secara fisik yang mana secara yuridis bisa berdampak secara privat maupun publik.

Setelah lahinya Undang-Undang Pokok Agraria maka semua penguasaan atas tanah dalam bentuk apapun secara otomatis mengikuti ketentuan yang berlaku dan berlaku juga pada tanah yang sebelumnya dikuasai oleh barat otomatis dikonversikan menjadi hak tanah sesuai peraturan yang berlaku. Maka dari itu pelaksanaan konversi hak penguasaan atas tanah lebih lanjut diatur didalam Peraturan Mentri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 dimana berdasarkan ketentuan ini seluruh asset yang merupakan tanah milik PT. Kereta Api Indonesia dapat dikonversikan menjadi hak guna atau hak pakai (Santoso, 2021). Adanya ketentuan tersebut, maka hak penggunaan tanah ini dapat digunakan oleh masyarakat diluar kepentingan instansi yang bersangkutan, dengan diberikanya hak kepada selain institusi yang berwenang maka secara yuridis tanah-tanah yang sudah menjadi hak pakai atau hak pengelolaan tersebut harus tetap dilakukan pendaftaran atas hak-hak tanah tersebut yang mendapatkan keabsahan dari instansi yang terkait untuk didaftarkan kepada kantor pertanahan atas penggunaan tanah negara (Waskito, 2017)

## METODE

Metode penelitian yang satu ini menggunakan metode yuridis empiris yaitu untuk memahami makna suatu gejala dengan sarana fakta dan teori dengan mendasarkan kepada peraturan tertulis dan bahan hukum yang bersifat sekunder, guna mengetahui penerapan pelaksanaan suatu kejadian di lapangan dengan cara wawancara sehingga diperoleh kejelasan mengenai spesifikasi penelitian yang mana bersifat deskriptif dan analitis (Ruslan dkk 2017). Adapun penelitian ini melihat gambaran kenyataan di laoangan mengenai fakta-fakta berkenaan dengan implementasi maupun oeraturan perundangan mengenai bentuk penerapan pemanfataan dan jaminan kepastian hukum asset PT. Kreta Api Indonesia.

## HASIL

Apakah bentuk penggunaan asset tanah PT. Kreta Api Indonesia oleh masyarakat berdasarkan Undang-Undang Penggunaan tanah dalam pengertian yuridis itu sendiri memiliki pengertian resmi berdasarkan Pasal 4 UU Pokok Agraria, "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 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 serta badan-badan hukum". Bahwa berdsarkan Pasal 4 tersebut tanah dalam pengertian yuridis merupakan permukaan bumi, artinya bumi merupakan satu kesatuan dari tanah yang setiap orang atau badan hukum dapat memiliki hak-haknya atas tanah tersebut, baik yang timbu atas permukaan bumi termasuk didalamnya bangunan, benda-benda, tanaman-tanaman yang merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum berkenaan dengan asas-asas hubungan antara tanah, tanaman, dan bangunan yang berada di atasnya (Abdulrahman, 1983).

Artinya dari penggunaan tanah tersebut dengan pemanfaatan fungsi dan nilai tanah dengan tujuan yg ingin dicapai dengan penggunaan tanah seperti meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan terciptanya keadilan sosial (Peturun, 2020). Setelah adanya UU Pokok Agraria maka bentuk penguasaan terhadap tanah otomatis semua bentuk secara keseluruhan mengikuti pada ketentuan UUPA juga termasuk tanah yang sebelumnya dikuasai oleh barat harus dikonversikan menjadi hak tanah sesuai hukum yang berlaku (Winahyu, 2009). Maka dari itu pelaksanaan konversi hak penguasaan atas tanah lebih lanjut diatur dalam Peraturan Mentri Agraria No. 9 Tahun 1965, yang mana berdasarkan ketentuan ini aset berupa tanah milik PT. KAI dapat dikonversikan baik hak pakai maupun hak penggelolaan.

Dengan adanya ketentuan tersebut, hak pakai tanah ini dapat dipergunakan sendiri guna kepentingan instansi yang bersangkutan dan juga bisa diberikan hak selain untuk kepentingan instansi bilamana dalam pengelolaan selain instansi yang bersangkutan dapat dipergunakan orang lain atau masyarakat (Waskito, 2017).

Secara yuridis maka tanah-tanah yang nantinya sudah menjadi hak pakai maupun hak pengelolaan masih harus dilakukan pendaftaran atas hak-hak tanah tersebut yang diberikan dari instansi yang terkait dengan di daftarkan kepada kantor pertanahan atas penggunaan atas tanah negara. Pemisahan kekayaan negara yang sumbernya dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) diberikan kepada Badan Usaha Milik Negara (BUMN) guna dijadikan pernyertaan modal (Aminuddin, 2012). Menteri Keuangan kewenangan atas pengaturan dalam pengelolaan benda peninggalan kepunyaan negeri, dalam perihal ini tiap peninggalan tanah-tanah PT. KAI yang tercantum didalam Grondkaart. Bersumber pada pesan Kementrian Keuangan No S-1/MK.16/ 1994 bertepatan pada 24 Januari 1995, tanah-tanah yang terdapat pada Grondkaart ialah tanah yang tercantum kedalam kekayaan negeri yang terpisahkan. Surat Kementrian Keuangan tersebut memberitahukan kepada Kementrian Agraria ataupun Badan Pertanahan Nasional buat tiap tanah PT. KAI yang dimanfaatkan wajib dicoba kerjasama terlebih dulu dengan PT. KAI supaya penerbitan sertifikat nantinya atas nama PT. KAI bukan atas nama pihak lain (Ardani, 2020).

Hingga dalam perihal pemakaian tanah PT. KAI dicoba dengan kerjasama dengan pihak pihak yang mana hingga tanah peninggalan PT. KAI dicoba penerbitan sertifikat hak pengelolaan lahan atas nama PT. KAI sebaliknya pihak lainya diberikan sertifikat Hak Guna Bangunan Hak Gunakan atas Hak Pengelolaan. Pengelolaan kekayaan negeri yang terpisahkan oleh BUMN tentang pemakaian serta pemanfaatan peninggalan diatur dalam Peraturan Menteri BUMN Nomor PER-13/MBU/2014 tentang pedoman pendayagunaan peninggalan asset tiap BUMN yang sudah diganti dengan Peraturan Menteri Nomor, PER-04/MBU/08/2017. Pelaksanaan pemakaian tanah peninggalan kepunyaan PT. KAI bukan lah kasus yang gampang buat dicoba, proses penyusunan serta pemakaian peninggalan tersebut wajib dicoba PT. KAI bersumber pada peraturan perundangan yang berlaku universal ataupun peraturan internal yang terbuat spesial oleh PT. KAI dalam perihal pendayagunaan peninggalan sebagaimana dalam Keputusan Direksi PT. KAI (Persero) Nomor.KEP.U/KL.104/V/1/KA-2017 tentang Petunjuk Penerapan Pedayagunaan peninggalan Senantiasa Jangka Panjang serta Keputusan Direksi PT. KAI (Persero) Nomor.KEP.U/KA.102/ IV/1/ KA- 2016 tentang Petunjuk Penerapan Pendayagunaan Peninggalan Perusahaan Buat Jangka Waktu Hingga dengan 5 Tahun.

Sebagaimana Peraturan Direksi tersebut menjadikan dasar bagi masyarakat guna melakukan penggunaan aset PT. KAI, yang mana dalam peraturan tersebut memiliki pedoman berdasarkan Peraturan Menteri BUMN No.PER-04/MBU/08/2017 tentang Pedoman Kerjasama BUMN. Bentuk penerapan kerjasama penggunaan aset tanah PT.KAI dengan masyarakat: (Nasrul, 2019). Sewa Tanah Peninggalan PT. KAI, di dalam pelaksanaanya atas sewa bertujuan guna memaksimalkan pemakaian peninggalan yang belum ataupun tidak dugunakan dalam penyelenggaraan tugas serta guna aktivitas PT. KAI.

Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan, mengacu kepada Peraturan Menteri Agraria/Kepala Tubuh Pertanahan No 9 Tahun 1999 tentang Tata Metode Pemberian serta Pembatalan Hak Atas Tanah Negeri serta Hak Pengelolaan, dalam Pasal 67 ayat (1) huruf d serta ayat (2), penafsiran dalam syarat ini PT. KAI bisa menyerahkan bagian dari haknya kepada pihal lain dengan kerjasama dengan diberikan HGB, Hak Pakai. Dengan demikian dengan terdapatnya kerjasama ini bisa dimohonkan proses guna pemberian HPL, permohonan atas HPL prosesnya sama dengan pemberian hak atas tanah lainya. Sehabis terbitnya Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) hingga sehabis itu terpenuhinya ketentuan bisa dicoba registrasi pada Kantor Pertanahan Kota ataupun Kabupaten serta hendak ditindaklanjuti dengan penerbitanya sertifikat HPL sebagimana tanda bukti hak (Udi dkk, 2018).

*Kepastian Hukum Hak Atas Tanah PT. Kereta Api yang Digunakan oleh Masyarakat*

Kepastian hukum hendak hak atas tanah dalam sistem negeri Indonesia diatur di Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 24 Tahun 1997 tentang Registrasi Tanah, didalam Pasal 3 disebutkan kalau tujuan registrasi tanah

ialah penjaminan kepastian hukum serta proteksi hukum terhadap pemegang hak atas sesuatu bidang tanah, yang mana wujud dari jaminan kepastian hukum tersebut atas hak tanah bersumber pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 24 tahun 1997 berbentuk sertifikat hak atas tanah, selaku bawah dalam pembuktian yang kokoh atas sesuatu kepemilikan hak atas tanah (Arief, 2022). Kepastian hukum sebagaimana yang menjadi tujuan UUPA, yaitu UUPA menjadi alat untuk mencapai kemakmuran dan keadilan bagi seluruh masyarakat Indonesia dalam hal mengenai kepastian akan objek hak atas tanah, kepastian subjek mengenai hak atas tanah, dan kepastian mengenai setatus akan tanah (Arba, 2015). PT. KAI dalam pengembangan kemajuan dalam rangka tingkatkan pembangunan serta daya guna perekonomian nasional, keluarnya Intruksi Presiden No 5 Tahun 1988 tentang Pedoman Penyerahan serta Pengelolaan Tubuh Usaha Kepunyaan Negeri. Mengacu kepada Intruksi Presiten serta dengan Keputusan Mentri Keuangan No 740/ KMK.00/1989 tentang Efiseiensi serta Produktifitas BUMN dalam Pasal 2 dikatakan kalau kenaikan produktifitas BUMN bisa dicoba dengan kerjasama dengan pihak lain, serta didlama Pasal 9 dikatakan selaku berikut:

1. *Built Operate* and Transfer, ataupun Kontrak Menejemen buat jangka waktu berlaku dari 1 (satu) tahun tidak lebih serta bisa disahkan dalam persetujuanya oleh Direksi atas persetujuan Dewan Komisaris/ Dewan Pengawas.
2. *Built Operate* and Tranfer, ataupun Kontrak Menejemen jangka waktu yang lebih dari 1 (satu) tahun bisa dicoba sehabis menemukan persetujuan dari Menteri Keuangan.

Diatur pula didalam Instruksi Presiden No 9 Tahun 1970 serta Keputusan Presiden No 16 Tahun 1994 tentang Pemanfaatan Tanah Industri Kreta Api yang mana didalam Pasal 13 ayat (5) diterangkan: "Benda bergaerak serta tidak bergerak kepunyaan Negeri bisa dimanfaatkan dengan metode disewakan, dipergunakan serta metode dibangu dioprasikan serta diserah terimakan bersumber pada Keputusan Mentri Keuangan", serta diperbharui dengan Undang-Undang No 1 Tahun 2004 tentang Pebendaharaan Negeri. Perbuatan hukum yang jadi bawah hukum sewa- menyewa bermula dari Pesan Keputusan Direksi Djendral Kepala Djawatan Kereta Api pada bertepatan pada 09 Mei 1962 No 2091/ BB/ 1962 yang mana pembolehan melaksanakan diversifikasi usaha dengan jalur pemanfaatan tanah secara berkolaborasi dengan pihak lain guna mendukung usaha pokok, sebagaimana dengan itu PT. KAI bisa melaksanakan pemanfaatan tanah tersebut dengan metode disewakan kepada Built Operate and Transfer.

Perihal tersebu jadi penanda dalam menjadikan suatu bawah keabsahan sesuatu perbuatan hukum dalamsuatu pemberian hak-hak atas tanah terhadap peninggalan guna aktivitas diluar perkretaapian. Hingga peninggalan berbentuk tanah yang disewakan kepada pihak lain oleh PT. KAI bedasarkan Pasal 49 ayat( 3) Undang-Undang No 1 Tahun 2004 tentang Pebendaharaan Negeri melaporkan kalau tanah serta bangunan kepunyaan negeri ataupun wilayah guna kepentingan tugas serta guna lembaga hingga harus menyerahkan pemberitahuan kepada Mentri Keuangan ataupun Gubernur serta Walikota ataupun Bupati guna keperluan administrasi pemerintahan (Rachmawati dkk, 2020)

## SIMPULAN

Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa dasar hukum di dalam pemberian hak dalam penggunaan tanah aset PT. KAI ini diluar dari kegiatan, usaha dan penunjang PT. KAI. Penggunaan dan pemanfaatan aset PT KAI oleh masyarakat diatur di Penataan Ruang di wilayah setempat berdasarkan Undang-undang No. 24 tahun 1992 dan Kepres No. 16 tahun 1994. Pemanfaatan tanah diluar kegiatan PT. KAI bertentangan dengan Pasal 44 UU Pokok-pokok Agraria, maka didalam perbuatan hukum ini dapat dikatakan batal demi hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

Abdulrahman, 1983, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*, Bandung, Alumni

Aminuddin Ilmar, 2012, Hak Menguasai Negara dalam Privasi BUMN, Jakarta, Kencana

Ardani, Mira Novana, 2020, Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap, *Gema Keadilan*, 6(1)

Arief Budiono, 2022, *Praktek Profesional Hukum Pemikiran Tentang Penegakan Hukum*, Surakarta, Sinar Grafika

Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan

M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika

M Ilham Arisaputra, 2021, *Reformasi Agraria di Indonesia*, Jakarta Timur: Sinar Grafika

Nasrul, Oky, 2019, Pemanfaatan Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatra Barat oleh Pihak Ketiga Sumatera *Law Review*, 2(1)

Peturun, Penta, 2020, Pencabutan Agrarische Wet 1870 dan Lahirnya UUPA No 5 tahun 1960 Sebagai Cermin Kedaulatan Bangsa, *Muhammadiyah Law Review*, 3(2)

Rachmawati, Desy Dwi, dan Sri Anik. 2020, Pengaruh Penerapan Standar Akuntansi Pemerintahan, Kualitas Aparatur Pemerintah Daerah, Good Governance, dan Pemanfaatan Teknologi Informasi terhadap Kualitas Laporan Keuangan. *Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Ekonomi*

Ruslan, Rifan Agrisal, and Umar Ma'ruf. 2017, Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Ppat Di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara. *Jurnal Akta*, 4(3)

Udi, Dian Yunanti Yakob, and Titin Prialianti, 2018, Upgrading Status of Right to Builds (HGB) Above The Right Management (HPL) Perumnas to Become Ownership Right (HM)(Case Study at Korpri Housing Bangetayu Wetan Semarang). *Jurnal Akta*, 5(3)

Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta Timur, Prena Media

Waskito, Hadi Arnowo, 2017, *Pertanahan Agraria dan Ta*taruang, Jakarta, Kencana

Winahyu Erwiningsih, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Yogyakarta, Universitas Islam Indonesia