

BAB III
PENGUASAAN TANAH NEGARA YANG DILAKUKAN OLEH
MASYARAKAT DI BALEENDAH

A. Latar Belakang Penguasaan Tanah Negara Oleh Masyarakat Di Baleendah.

Penguasaan tanah memiliki arti suatu tindakan atau kemampuan untuk menguasai secara penuh sesuatu yang dianggap miliknya.⁵⁹ Penguasaan tanah secara bahasa merupakan sebagai proses atau cara untuk menguasai sebidang tanah yang berisikan wewenang dan kesanggupan dalam menggunakan dan memanfaatkan untuk kelangsungan hidup. Sedangkan pengertian secara umum jika dihubungkan dengan hak atas tanah menurut Effendi Perangin adalah dapat berbuat sesuatu dengan tanah.⁶⁰

Tanah Negara yang dikuasai masyarakat di Baleendah tersebut merupakan tanah Hak Pengelolaan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang menghubungkan antara Bandung dengan Ciwidey. Jalur ini dimulai dari Stasiun Cikudapateuh, Pasar kordon Buahbatu, Pamengpeuk, Baleendah, Banjaran, Soreang, dan berakhir di Stasiun Cimuncung Ciwidey. Pada masa awal kemerdekaan hingga awal 1970-an, jalur Bandung-Ciwidey menjadi akses utama kecamatan Ciwidey menuju pusat aktivitas perekonomian di Bandung. Sarana transportasi ini diminati masyarakat karena bisa melewati trayek jarak pendek dan dapat berhenti di semua stasiun sesuai dengan keinginan dan keperluan penumpang .

Pemberhentian jalur tersebut ditandai dengan adanya sebuah kecelakaan rangkaian yang ditarik lokomotif seri BB dikampung Cukanghaur Kecamatan

⁵⁹ W.J.S Poerwodaminto, Kamus Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1960, Hlm. 468.

⁶⁰ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1994, Hlm.207..

Pasir Jambu yang mengakibatkan 3 orang tewas pada bulan Juli 1972.⁶¹ Kemudian karena biaya eksploitasi kereta api tidak efisien lagi, akibat arus penumpang semakin kecil akhirnya jalur tersebut resmi berhenti beroperasi pada awal tahun 1975-an. Setelah pasca tidak difungsikan lagi, maka tanah aktif PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) itupun menjadi tanah non aktif.⁶² Kondisi-kondisi tanah non aktif inilah yang mengundang masyarakat untuk menjadikan tanah tersebut sebagai tempat tinggal, perumahan/ pemukiman lengkap berserta sarana dan prasarananya. Apalagi dari pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) memanfaatkan tanah non aktif tersebut untuk usaha Non-Crop (bisnis yang dilakukan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan cara sewa menyewa). Sehingga pada akhirnya banyak masyarakat yang tertarik untuk menggunakan tanah non aktif di Baleendah.

Pemanfaatan dan penguasaan tanah mulai dilakukan oleh warga pada awal tahun 1980-an, awalnya masyarakat setempat hanya memanfaatkan asset tanah non aktif PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan dipergunakan sebagai lahan pertanian, hal tersebut dilakukan masyarakat setempat agar tanah yang tidak difungsikan tersebut tidak menjadi sarang dari binatang liar, tetapi seiring berkembangnya zaman dan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal maka lahan tersebut beralih fungsi menjadi perumahan/pemukiman masyarakat.⁶³

Dalam penggunaan lahan tersebut ada beberapa warga yang melakukan dengan hak sewa dan tak sedikit pula yang menggunakannya secara liar.

⁶¹ www.ashev-sality.blogspot.com, *Sejarah Jalur Kereta Ciwidey-Bandung*. Diakses pada tanggal 06 Juli 2015.

⁶² Enjang, Wawancara, Ketua RT 06 RW 19 Kecamatan Baleendah. (Kabupaten Bandung, 26 Juni 2015).

⁶³ *Ibid.*

Penduduk diberikan hak sewa dengan ketentuan apabila sewaktu-waktu digunakan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) maka tanahnya dapat diambil tanpa adanya ganti rugi apapun.

B. Monografi Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung.

1. Keadaan Kecamatan Baleendah

Menurut sejarah Pada tahun 1970 sampai 1980-an, 90% wilayah Baleendah adalah daerah pertanian (persawahan). Namun, pada tahun 1980-an Kecamatan Baleendah direncanakan menjadi ibu kota Kabupaten Bandung. Maka dibangunlah sarana/prasarana di wilayah itu termasuk gedung DPRD yang sangat megah. Perumahan umum, tempat ibadah dan sekolah pun dibangun di sana sehingga mengubah sebagian besar wilayah pertanian menjadi gedung dan bangunan lainnya.

Rencana pemindahan ibu kota tersebut berlanjut hingga jabatan bupati dipegang oleh Kolonel R. Sani Lupias Abdurachman (1980-1985). Atas pertimbangan secara fisik geografis, daerah Baleendah tidak memungkinkan untuk dijadikan sebagai ibu kota kabupaten, maka ketika jabatan bupati dipegang oleh Kolonel H.D. Cherman Affendi (1985-1990), ibu kota Kabupaten Bandung pindah ke lokasi baru yaitu Kecamatan Soreang.

Jika dilihat letak geografisnya Kecamatan Baleendah berada pada koordinat $7^{\circ} 13' - 7^{\circ} 71' \text{ LS}$ dan $107^{\circ} 31' - 107^{\circ} 40' \text{ BT}$. Sedangkan secara geografis kecamatan yang pernah menjadi pusat pemerintahan kabupaten hingga tahun 1986 ini berada di tengah wilayah kabupaten Bandung. dengan wilayah bagian timur didominasi oleh perbukitan sedangkan pada bagian barat merupakan dataran.

Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung merupakan perkembangan dari Kecamatan Ciparay dan Kecamatan Pamengpeuk. Kecamatan Baleendah dikelilingi oleh 5 kecamatan lain yang masih merupakan wilayah administratif Kabupaten Bandung, dengan batas wilayah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Kecamatan Dayeuh Kolot dan Bojong Soang.
- b. Sebelah Barat : Kecamatan Katapang
- c. Sebelah Selatan : Kecamatan Pamengpeuk dan Arjasari
- d. Sebelah Timur : Kecamatan Ciparay⁶⁴

2. Keadaan topografi

Kecamatan Baleendah mempunyai bentuk wilayah berupa datar sampai berombak 70%, berombak sampai berbukit 14% dan berbukit sampai bergunung 16%. Sebagian besar wilayahnya terletak pada ketinggian 600 meter diatas permukaan laut. Kecamatan Baleendah juga mempunyai kemiringan lahan 0-30%.

3. Keadaan klimatologi

Sebagaimana musim di Indonesia pada umumnya, di Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung mengenal dua musim yaitu musim kemarau dan penghujan. Dengan suhu udara berkisar antara 24⁰ – 32⁰ C. Secara umum Curah hujan di Kecamatan Baleendah cukup fluktuatif dimana curah hujan di Kecamatan Baleendah tergolong rendah yaitu 1.856 mm per tahun dengan rata-rata 10 hari hujan per bulan.⁶⁵

⁶⁴ Laporan Data Monografi Kecamatan Baleendah Semester II tahun 2014.

⁶⁵ *Ibid.*

4. Keadaan Hidrologi

Hidrologi merupakan gambaran tata air di permukaan bumi, air berfungsi sebagai suatu syarat bagi kelangsungan hidup manusia, hewan dan tumbuhan. Air juga dapat berfungsi sebagai sumber kehidupan manusia diberbagai kegiatan rumah tangga, pertanian, perekonomian dan perindustrian.

Keadaan air di Kecamatan Baleendah memiliki kedalaman air rata-rata 10 meter – 20 meter, penduduknya mendapatkan air tersebut dari mata air, sumur gali, sumur pompa dan PDAM yang sudah disediakan oleh pemerintah.

5. Luas Wilayah dan Kepadatan Penduduk

Kecamatan Baleendah ini secara administratif terdapat 3 Desa, 5 Kelurahan, 14 Dusun, 143 RW, dan 943 RT yang terdiri dari :

- 1) Desa : 3 Desa
 - a. Desa Malakasari
 - b. Desa Bojongmalaka
 - c. Desa Rancamanya
- 2) Kelurahan : 5 kelurahan
 - a. Kelurahan Andir
 - b. Kelurahan Baleendah
 - c. Kelurahan Manggahang
 - d. Kelurahan Jelengkong
 - e. Kelurahan Wargamekar

Secara keseluruhan luas wilayah Kecamatan Baleendah dibagi dengan perincian sebagai berikut :

- a. Tanah sawah : 1.407 ha
- b. Tanah kering : 659 ha
- c. tanah basah : 9 ha
- d. Tanah Hutan : 130 ha

Mengenai status tanah terdapat 841.882 ha tanag yang bersertifikat , 2.250 ha tanah yang belum bersertifikat dan 40.000 ha tanah Negara. Status kepemilikan tanah di Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung terdiri dari tanah-tanah yang dikuasai oleh masyarakat, badan hukum dan instansi pemerintah. Sedangkan status tanah yang merupakan tanah emplasemen di Kecamatan Baleendah tersebut, dengan luas yang belum diketahui secara pasti merupakan asset perusahaan Kereta Api. Tanah tersebut dipergunakan oleh masyarakat untuk berbagai kepentingan terutama pemukiman.

Penduduk merupakan salah satu faktor yang penting dari suatu objek penelitian, baik dalam ruang yang relatif kecil yaitu desa maupun ruang yang relative besar yaitu negara. Keadaan penduduk adalah keadaan yang menyangkut jumlah dan kepadatan penduduk, penyebaran, mobilitad dan dinamika penduduk serta sosial ekonomi penduduk.

Berdasarkna data yang terdapat dalam monografi Kecamatan Baleendah semester II tahun 2014 Jumlah penduduk Kecamatan Baleendah kurang lebih sekitar 235.651 orang yang terbagi dalam :

- a. Jumlah Kepala Keluarga : 62.918 KK
- b. Jumlah Laki-Laki : 122.671 orang
- c. perempuan : 112.980 orang

selanjutnya apabila data penduduk berdasarkan umur di Kecamatan Baleendah terbagi dalam :

- a. 0-4 tahun : 8.024 orang
- b. 7-12 tahun : 44.918 orang
- c. 13-18 tahun : 11.346 orang
- d. 11-14 tahun : 23.334 orang
- e. 15-19 tahun : 10.343 orang
- f. 20-24 tahun : 29.255 orang
- g. 25-29 tahun : 39.062 orang
- h. 30-34 tahun : 32.786 orang
- i. 35 – 39 tahun : 31.871 orang
- j. 40 tahun keatas : 52.366 orang

6. Mata Pencaharian Penduduk.

Mata pencaharian penduduk menggambarkan kegiatan aktivitas serta keadaan sosial ekonomi penduduk suatu wilayah, yang selanjutnya akan mempengaruhi corak kehidupan penduduk sehari-harinya. Berdasarkan pengamatan penulis dilokasi penelitian, mata pencaharian penghuni emplasement PT. Kereta Api Indonesia di Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung yaitu petani 7.593 orang, pengrajin atau industri kecil 175 orang, peternak 4634 orang dan pencaharian lain-lain 13.214 orang.

Bidang pertanian masih menjadi mata pencaharian utama bagi sebagian masyarakat Kecamatan Baleendah, petani lebih menunjukkan profesi mereka sebagai petani sekaligus pemilik lahan pertanian. Sedangkan buruh tani tidak memiliki lahan mereka hanya menggarap lahan milik orang dan diberikan upah.

7. Sistem Kehidupan Sosial dan Keagamaan.

Penduduk Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung ini mayoritas tergolong dalam etnik sunda. Kondisi sehari-hari dalam komunikasi mayoritas menggunakan bahasa Sunda. Sedangkan komunikasi yang dipergunakan oleh masyarakat pendatang pada umumnya adalah Bahasa Indonesia. Sebagian masyarakat yang menempati wilayah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung ini adalah penduduk pribumi yang tinggal secara turun temurun.

Mayoritas agama penduduk Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung ini adalah agama islam, jumlah mesjid yang berada di Kecamatan Baleendah ada 271 buah dan 169 buah musholla.

8. Pendidikan Masyarakat.

Jenis pekerjaan atau mata pencaharian penduduk setempat akan berkaitan dengan pendidikan masyarakat Kecamatan Baleendah. Sarama pendidikan yang ada didaerah ini ada 24 buah taman kanak-kanak, 58 buah Sekolah Dasar, 6 buah Madrasah, 18 Sekolah Menengah Pertama, 8 buah Sekolah Menengah Atas dan 2 Perguruan Tinggi.

Selain pendidikan formal, banyak pula yang secara khusus mendalami agama khususnya agama Islam. Mereka mendalami ilmu tersebut dengan mengikuti pondok pasantren. Agama islam adalah agama mayoritas yang di anut masyarakat Kecamatan baleendah selain agama minoritas seperti Kristen, Katolik dan Hindu.

C. Tanah Aset PT. Kereta Api Indonesia.

1. Tanah aset Staats Spoorwagen (SS)

a. Pemyerahan Penguasaan.

Sebelum SS melakukan pembangunan jalan kereta api, terlebih dahulu dilakukan penyerahan tanah Negara oleh pemerintah kepada SS. Penyerahan penguasaan tanah (*bestemming*) kepada SS dilakukan ordonansi yang dibuat dalam *Staasland Indie*. Pada setiap perjalanan kereta api, penyerahan penguasaan terhadap tanah kepada SS dimuat dalam *staatsblad*. Maka berdasarkan *staatsblad-staadblad* tersebut tanah-tanah itu merupakan tanah dibawah penguasaan (*in beheer*) SS.

b. Surat Tanah Bukti Hak Asset SS.

Berdasarkan asas *domein* yang termuat dalam *Agrarische wet* (*staatsblad* 1870 No 55) dan *Agrarische besuit* (*staatsblad* 1870 No118), kepada instansi pemerintah tidak diberikan tanda bukti hak atas tanah.

Bukti bagi instansi Pemerintah untuk mendapatkan bahwa sebidang tanah merupakan aset dari Instansi Pemerintah yang bersangkutan adalah penyerahan penguasaan tanah (*bestemming*) berdasarkan ordonansi yang dimuat dalam *Staatsblad Nederlands Indie*.

Menurut S.1911 No.110 dan S. 1940 No. 430, tanah yang sudah di *bestemmingkan* otomatis menjadi aset Instansi Pemerintah yang bersangkutan. Berdasarkan asas hukum diatas maka, kepada SS ditindak lanjuti dengan pembuatan *grondkaart*.

Untuk memenuhi legalitas, maka setiap *Grondkaart* disahkan oleh kepala kantor kadaster dan residen setempat. *Grondkaart* merupakan hasil

akhir yang tidak perlu ditindak lanjuti dengan surat keputusan pemberian hak oleh Pemerintah. Grondkaart yang dimiliki SS berfungsi sebagai petunjuk untuk menjelaskan bahwa tanah yang diuraikan dalam Grondkaart merupakan kekayaan Negara aset SS, sehingga tidak dapat diberikan kepada pihak lain sebelum mendapat izin dari Menteri Keuangan selaku Bendahara Umum Negara dan Pembinan Umum Kekayaan Negara. Grondkaart bagi SS fungsinya sama sebagai tanda bukti hak perorangan atau badan hukum.

c. Aset tanah SS setelah menjadi aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

Setelah Proklamasi Kemerdekaan semua kekayaan Pemerintah Hindia Belanda demi hukum otomatis menjadi kekayaan Negara Republik Indonesia.

Sejak terbentuknya Djawatan Kereta Api Indonesia (selanjutnya akan disebut DKARI) pada tanggal 28 September 1945, maka semua aset SS yang diuraikan dalam Grondkaart otomatis menjadi aset DKARI. Berdasarkan pengumuman Menteri Perhubungan Tenaga Kerja dan Pekerjaan Umum No. 2 Tahun 1950 pada tanggal 6 Januari 1950 dibentuk Djawatan Kereta Api dibawah naungan Departement Perhubungan Tenaga Kerja dan Pekerjaan Umum. No. 2 Tahun 1950 maka aset dari SS otomatis menjadi aset DKA, yang selanjutnya menjadi aset PNKA, PJKA, PERUMKA dan sekarang menjadi Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

Menurut Pasal 2 PP No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, penguasaan Tanah Negara ada pada Menteri Dalam Negeri kecuali jika penguasaan tanah Negara dengan Undang-Undang atau Peraturan lain pada waktu berlakunya peraturan ini telah diserahkan kepada Kementerian, Djawatan, dan Daerah Swantara.

Ternyata aset SS ini yang sekarang telah menjadi aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sudah diserahkan penguasaannya kepada SS sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.

Dengan demikian penguasaan tanah Negara ini tidak berada dibawah kewenangan Menteri dalam Negeri, melainkan sudah menjadi kekayaan Negara Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang harus tunduk pada hukum pembendaharaan Negara, sehingga tidak boleh diberikan kepada peresorangan atau badan hukum dengan suatu hak tanpa memperoleh ijin terlebih dahulu dari Menteri keuangan.

D. Ketentuan-ketentuan Penguasaan Tanah Negara

Ketentuan-ketentuan dasar mengenai tanah di Indonesia telah tercantum dalam Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang memuat pokok-pokok dari hukum tanah nasional Indonesia. Walaupun sebagian pasal dalam Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memberikan ketentuan mengenai hak-hak atas tanah dan penggunaan maupun penguasaan atas tanah.

Mengacu pada hak-hak atas tanah yang terdapat di dalam UUPA, dalam Pasal 53 UUPA terdapat hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara antara lain hak

gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian dan hak-hak tersebut diusahakan hapus pada waktu dalam waktu yang singkat.

Untuk hak sewa, UUPA memberikan perbedaan yaitu hak sewa untuk bangunan dan hak sewa untuk tanah pertanian, yang dimaksud dengan hak sewa untuk bangunan adalah tanah tersebut disewa dengan maksud diatas tanah tersebut didirikan untuk bangunan.⁶⁶ Sedangkan yang dimaksud hak sewa untuk tanah pertanian, sehubungan Pasal 10 ayat 1 UUPA yaitu menghendaki setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif.⁶⁷

Dalam perkembangannya, penguasaan tanah Negara diatur dalam PP No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara , peraturan tersebut telah diganti dengan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Dalam praktiknya, kekayaan Negara berupa tanah tersebut dapat dipindah tangankan atau di pertukarkan dengan pihak lain dengan persetujuan Presiden berdasarkan usul Menteri Keuangan atau dapat juga dimanfaatkan dengan cara disewakan atau dipergunakan dengan cara dibangun, dioprasikan dan diserahkan kepada pihak lain (BOT) yang dilakukan dengan keputusan Menteri Keuangan.⁶⁸

Hak pengelolaan merupakan konversi dari hak penguasaan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor. 9 tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara, kemudian diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai

⁶⁶ K Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghaila Indonesia, Jakarta, 1980, Hlm.45.

⁶⁷ *Ibid*, Hlm.52.

⁶⁸ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung, 2004, Hlm.63.

Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 tahun 1977 tentang Tatacara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Tanah Bagian-Bagian Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya. Semula diatur oleh peraturan pemerintah no 8 tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara yang di tetapkan sebelum berlakunya UUPA.⁶⁹ Hak Pengelolaan bukanlah hak yang diatur dalam UUPA tetapi dapat ditemukan dalam penjelasan umum UUPA.

Hak Pengelolaan ini dapat diberikan kepada badan hukum atau pemerintah atau pemerintah daerah yang dipergunakan untuk usahanya sendiri maupun untuk kepentingan pihak ketiga, bentuk dari hak pengelolaan berdasarkan UUPA dalam penjelasan umum II angka 2, menyatakan bahwa dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan diatas negara dapat memberikan tanah yang dikuasai negara kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan pada suatu badan penguasa (Departemen, jawatan atau daerah swantara untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya). Jadi dapat disimpulkan mengenai hak pengelolaan atas tanah Negara bahwa apabila tanah yang dikuasai oleh instansi dengan hak penguasaan dipergunakan sendiri untuk kepentingan instansi yang bersangkutan, maka dikonversi menjadi hak pakai sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA yang dapat berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk kepentingan instansi yang bersangkutan. Akan tetapi apabila selain dipergunakan untuk kepentingan

⁶⁹ Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta, Hlm. 55,

instansi, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak pada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut dikonversi menjadi Hak Pengelolaan.

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) adalah Badan Usaha Milik Negara yang didasarkan pada ketentuan Pasal 4 UUPA “ 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-orang lain serta badan-badan hukum.” Perkeretaapian sendiri diselenggarakan dengan tujuan yang disebutkan dalam Pasal 3 Undang-undang Nomo 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian, bahwa “ Perkertaapian diselenggarakan dengan tujuan untuk memperlancar perpindahan orang dan/atau barang secara masal dengan selamat, aman, yaman, cepat dan lancar, tepat, tertib dan teratur, efisien serta menunjang pemerataan, pertumbuhan, stabilitas, pendorong dan penggerak pembangunan nasional.”

Tanda Bukti bahwa tanah-tanah PT Kereta Api Indonesia (PERSERO) adalah asset milik PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) berupa Grondkaart. Grondkaart ini merupakan sebuah peta tanah yang menguraikan dan menjelaskan secara kongkrit pemetaan dan pengukuran batas-batas tanah yang diserahkan dari Negara kepada perusahaan Kereta Api Negara (Staats Sporwegen yang selanjutnya disingkat SS). Tanah-tanah yang diuraikan dalam Grondkaart tersebut statusnya adalah tanah Negara, namun kualitasnya sudah menjadi kekayaan Negara asset SS, sehingga terhadap tanah tersebut berlaku peraturan perundang-undangan

pembendaharaan Negara . Grondkaart itu merupakan hasil final yang tidak perlu ditindak lanjuti dengan surat keputusan pemberian hak oleh pemerintah.⁷⁰

Berhubungan dengan penggunaan dan penguasaan tanah PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) oleh masyarakat yaitu pada sekitar tahun 1975-an jalur kereta api yang menghubungkan Bandung dengan Ciwidey sudah tidak difungsikan lagi. Dimana untuk mendorong perkembangan serta kemajuan perusahaan yang merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dalam rangka meningkatkan pembangunan dan efisiensi perekonomian secara nasional, maka dikeluarkan pengaturan hukum yang diatur dalam Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1988 tentang Pedoman Penyehatan dan Pengelolaan Badan Usaha Milik Negara. Berdasarkan Instruksi Presiden tersebut telah diinstruksikan untuk mengambil langkah-langkah penyehatan dan penyempurnaan pengelolaan BUMN. Salah satu langkah yang di tempuh adalah melakukan kerjasama operasi (KSO/BOT). Kemudian ditindak lanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 740/KMK.00/1989 tentang Peningkatan Efisiensi dan Produktifitas BUMN, didalam Pasal 2 menyatakan bahwa peningkatan produktifitas BUMN dapat dilakukan melalui kerjasama operasi pihak lain. Selanjutnya didalam Pasal 9 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 740/KMK.00/1989 mengatur sebagai berikut :

- 1) KSO/BOT berlaku dengan jangka waktu tidak lebih dari 1(satu) tahun dapat dilaksanakan oleh Direksi atas persetujuan Dewan Komisaris / Dewan Pengawas.

⁷⁰ Dasrin Zen dan PT. Kereta Api (PERSERO), *Tanah Kereta Api: Suatu Tinjauan Historis, Hukum Agraria/Pertanahan dan Hukum Pembendaharaan Negara*, PT.Kereta Api Indonesia, Bandung, 2000, Hlm.3.

2) KSO yang jangka waktunya lebih dari 1 (satu) tahun hanya dapat dilaksanakan setelah mendapatkan persetujuan Menteri Keuangan.

Diatur pula dalam Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Pasal 13 ayat (5) yaitu sebagai berikut

“ barang bergerak dan tidak bergerak milik Negara dapat dimanfaatkan dengan cara disewakan. Di pergunakan dengan cara dibangun dan dioprasikan dan diserahkan terimakan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan.”

Yang diperbaharui oleh Undang-undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara.⁷¹

Asal mula dasar hukum dapat dilaksanakannya sewa menyewa ini di terangkan dalam surat Keputusan Direktur Djendral Kepala Djawatan Kereta Api mengenai sewa menyewa. Peraturan tersebut menjelaskan bahwa PT. KAI boleh dapat memanfaatkan tanah tersebut dengan cara berkeja sama dengan pihak ketiga guna menunjang usaha pokoknya. Sehubungan dengan hal tersebut maka PT. KAI dapat memanfaatkan tanahnya dengan cara di sewakan kepada KSO/BOT.

Menurut pendapat penulis, pengaturan tersebut pada hakekatnya berisi mengenai izin asset tanah kereta api yang sifatnya dikelola oleh perusahaan kereta api, dapat disewakan kepada masyarakat tidak boleh dijual belikan, cara ini dilakukan dalam rangka menghidupi perusahaan dan perusahaan tetap mendapatkan pendapatan dari tanah non aktif kereta api yang mana digunakan dan dikuasai secara fisik oleh masyarakat.

⁷¹ *Ibid.*

E. Hak Atas Tanah Negara Yang dikuasai Oleh Masyarakat.

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁷² Sedang pengertian hak atas tanah menurut Effendi Perangin dalam bukunya agraria di Indonesia, adalah hak memberi wewenang kepada yang empunya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.⁷³

Penguasaan tanah dalam hukum tanah secara garis besar dapat dipakai dalam dua arti yaitu arti penguasaan yuridis dan penguasaan secara fisik. Penguasaan tanah yang terjadi di Kecamatan Baleendah ini termasuk dalam penguasaan secara fisik, karena pada hakekatnya penguasaan secara yuridis secara hukum itu ada pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

Tanah Negara yang dipergunakan oleh masyarakat di Baleendah saat ini awalnya disebabkan karena masyarakat bernaksud untuk memanfaatkan tanah yang merupakan lahan bekas rel kereta api dengan cara di pergunakan untuk pertanian akan tetapi karena kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal dan karena faktor ekonomi yang rendah hal tersebut mendorong masyarakat untuk mendirikan bangunan permanen maupun semi permanen untuk tempat tinggal maupun tempat usaha.⁷⁴

Penguasaan tanah Negara oleh masyarakat yang terjadi di Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung ini dibagi atas beberapa macam penguasaan, jenis penguasaannya terbagi menjadi dua yang Pertama, yaitu menggunakan hak sewa

⁷² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan Ke-9, Jakarta, Hlm.18.

⁷³ Effendi Peramgin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1994, Hlm. 229.

⁷⁴ Enjang, Wawancara, Ketua RT 06 RW 19 Kecamatan Baleendah. (Kabupaten Bandung, 26 Juni 2015)

yang mana hal tersebut diperbolehkan selama memenuhi peraturan yang berlaku dengan tidak membangun gedung-gedung secara pamanen, hak sewa tersebut dilakukan oleh warga dengan cara berkerjasama dengan pihak PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) , asal mula dasar hukum dapat dilaksanakannya sewa menyewa ini terdapat dalam surat Keputusan Direktur Djendral Kepala Djawatan Kereta Api mengenai sewa menyewa. Peraturan tersebut menjelaskan bahwa PT. Kereta Api Indonesia dapat memanfaatkan tanah tersebut dengan cara berkejasama dengan pihak ketiga guna menunjang usaha pokoknya. Sehubungan dengan hal tersebut maka PT. Kereta Api Indonesia dapat memanfaatkan tanahnya dengan cara di sewakan kepada KSO/BOT.

Masyarakat yang melakukan sewa menyewa dalam perjanjiannya dibayar setiap 6 bulan sekali, yang besaran harganya sesuai dengan luas wilayah yang disewa. Namun penarikan menurut pengakuan masyarakat penarikan biaya sewa menyewa lahan PT. Kereta Api Indonesia ini sudah lama terhenti.

Kedua, Penguasaan tanah yang dilakukan secara ilegal Penggunaan dan penguasaan ini merupakan cara yang tidak dibenarkan secara hukum. Walaupun mereka telah membayar pajak dari tanah yang mereka tempati sekarang ini. Penguasaan tanah Negara oleh masyarakat yang dilakukan secara ilegal pada umumnya dengan cara membeli bangunan yang sudah jadi atau berasal dari warisan.⁷⁵

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan salah satu ketua RT yang memiliki rumah disekitar lahan non aktif yang merupakan Hak Pengelolaan PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO), bahwa bangunan rumah yang meliki jarak

⁷⁵ *Ibid.*

kurang lebih 11 meter dari rel itu diperbolehkan atau memiliki ijin untuk memiliki hak milik, tetapi tidak jarang rumah-rumah yang telah bersertifikat tersebut tetap memperluas halaman rumahnya dengan memanfaatkan tanah non aktif tersebut, namun bukti tertulisnya belum dapat penulis lampirkan.

Sebagian besar dari masyarakat yang melakukan jual beli bangunan yang dibangun diatas tanah emplasemen itu menggunakan surat perjanjian jual beli di bawah tangan atau hanya dalam bentuk kuitansi, bahkan dalam praktiknya tidak sedikit masyarakat yang melakukan jual beli tidak dengan melakukan perjanjian tidak tertulis.⁷⁶ Pada kenyataannya masyarakat yang menempati tanah emplasement tersebut telah menyadari bahwa yang mereka tempati merupakan tanah Negara yang Hak Pengelolaannya ada pada PT.Kereta Api Indonesia (Persero).

⁷⁶ *Ibid.*