

BAB IV

ANALISIS PENGUASAAN TANAH NEGARA OLEH MASYARAKAT DIBALEENDAH DIHUBUNGAN DENGAN UU NO.5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA

A. Keabsahan Penguasaan Tanah Negara Oleh Masyarakat Di Baleendah

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya ada disebut UUPA) yang menegaskan bahwa Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi atas seluruh tanah yang berada di wilayah Negara Republik Indonesia. Hal ini diperjelas dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUPA bahwa hak menguasai Negara adalah Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut, Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan luar angkasa, Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan luar angkasa.

Rangkaian Pasal-pasal tersebut diatas dapat diuraikan bahwa Negara sebagai organisasi tertinggi diberi wewenang untuk mengatur dan menentukan peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan serta mengatur hubungan-hubungan hukum yang berkaitan dengan tanah.

Atas dasar hak menguasai tersebut, Negara tidak berhak berbuat bebas terhadap tanah. Negara hanya dapat mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaan atas tanah tersebut sehingga semua tanah yang ada di seluruh indonesia dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hak

menguasai negara tersebut dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada individu sebagai perseorangan ataupun dikuasakan kepada badan hukum selama tidak bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan.

Tanah Negara sendiri dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu Tanah Negara bebas dan Tanah Negara yang tidak bebas. Pengertian dari tanah Negara bebas adalah Tanah Negara yang langsung dibawah penguasaan Negara, ditinjau dari tanah tersebut tidak ada satupun hak yang dapat dikuasai oleh pihak lain selain Negara. Tanah Negara bebas ini dapat langsung dimohonkan oleh kita kepada Negara atau Pemerintah dengan melalui prosedur yang lebih pendek dari pada terhadap Tanah Negara yang tidak bebas. Sedangkan Tanah Negara yang tidak bebas adalah tanah Negara yang atasnya telah ditumpangin hak dari pihak lain. Tanah Negara tidak bebas tersebut baru dapat kita mohonkan kepada Negara menjadi Hak Milik apabila telah memperoleh izin dan/membebasakan hak-hak yang ada di tanah Negara tersebut dari pemegangnya, dengan cara membayar sejumlah uang maupun dengan cara gratis.

Wewenang Negara dalam mengatur dan menentukan peruntukan penggunaan dan pemeliharaan serta mengatur hubungan-hubungan hukum yang berkaitan dengan tanah, salah satunya dengan memberikan hak atas tanah pada tanah tersebut.

Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh. Setiap yang mempunyai hak milik bebas berbuat apa saja terhadap Hak Miliknya itu asalkan berdasarkan pada Undang-undang dan tidak melanggar kepentingan umum sesuai dengan Pasal 6 UUPA. Subjek dari Hak

Milik tersebut adalah warga negara Indonesia dan badan-badan hukum tertentu dengan syarat-syarat tertentu. Pada prinsipnya hanya warga negara Indonesia tunggal yang boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik. Proses terjadinya Hak Milik sebagai mana diatur dalam Pasal 22 UUPA diantaranya menurut ketentuan hukum adat seperti pembukaan tanah yang semulanya hutan, karena ketentuan Undang-undang seperti perubahan yang disebut konversi dan menurut penetapan pemerintah. Perbuatan hukum yang boleh dilakukan oleh pemegang Hak Milik hanyalah mengalihkan Hak tersebut kepada orang lain. Tanah yang boleh diberikan oleh pemerintah dengan hak milik itu ialah tanah Negara, yaitu tanah kelebihan maximum, tanah absteente, tanah swapraja dan tanah bekas swapraja serta tanah lain langsung yang dikuasai oleh Negara. Lahirnya Hak milik berdasarkan penetapan pemerintah memerlukan suatu proses yang berangkai diantaranya dengan mengajukan permohonan, pemeriksaan tanah, pengeluaran surat keputusan Hak Milik, memberi atas tanah, membayar uang pemasukan, mendaftarkan hak, membuat surat ukur, membuat buku tanah dan menyerahkan sertifikat. Proses lahirnya Hak milik dan Hak-hak lainnya terdapat aturannya dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Peraturan Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Berdasarkan Pasal 27 UUPA Hak Milik tersebut dapat hapus karena tanah jatuh pada Negara, yang disebabkan oleh Pertama, pencabutan hak menurut ketentuan Pasal 18 UUPA bahwa untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat hak-hak atas tanah

dapat dicabut dengan pemberian ganti rugi yang layak dan menurut cara yang diatur oleh Undang-undang. Kedua, penyerahan suka rela oleh pemiliknya, hapusnya hak atas tanah karena penyerahan secara suka rela oleh pemiliknya ini berhubungan dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan Umum penyerahan secara suka rela ini sengaja di buat oleh Negara untuk keperluan pemerintah. Ketiga, hapus karena tanahnya ditelantarkan, yang termasuk kriteria dari tanah terlantar adalah apabila tanahnya tidak dimanfaatkan atau dipergunakan dengan baik dan tanah yang tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan, sifat atau tujuan dari pemberian haknya tersebut. Keempat, karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA dan Pasal 26 ayat (2) UUPA mengatur mengenai bahwa perbuatan yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik kepada orang asing atau kepada orang yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya memiliki kewarganegaraan asing adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara. Dan yang Kelima, karena tanahnya musnah, misalnya tanah tersebut musnah karena terjadi bencana alam.

Hak Guna Usaha juga di atur dalam UUPA yang dimana ketentuannya diatur lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Tujuan penggunaan tanah yang dikenai Hak Guna Usaha itu terbatas, yaitu hanya pada sektor pertanian, perikanan dan peternakan. Subyek yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 2 PP No.40 Tahun 1996 yaitu warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Proses terjadinya Hak Guna Usaha

sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 PP tersebut yaitu Hak Guna Usaha diberikan dengan ketentuan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Jangka waktu dari Hak Guna Usaha diberikan paling lama tiga puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun (Pasal 8). Berdasarkan Pasal 12 PP tersebut pemegang Hak Guna Usaha berkewajiban untuk membayar uang pemasukan kepada Negara, melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan atau peternakan sesuai dengan peruntukan dan persyaratan, mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan baik, membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah, memelihara kesuburan tanah dan lain-lain. Sedangkan Pasal 16 ayat 1 tersebut menyebutkan bahwa Hak Guna Usaha dapat beralih kepada pihak lain dengan cara jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah dan waris. Hapusnya Hak Guna Usaha berdasarkan Pasal 17 ayat 1 PP tersebut karena jangka waktu berakhir, dibatalkan Haknya oleh Pejabat yang berwenang, dilepaskan secara sukarela, dicabut Haknya, diterlantarkan, tanahnya musnah dan berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat 2 .

Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1999 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai juga diatur mengenai Hak Guna Bangunan sebagai salah satu hak atas tanah. Subyek yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 19). Berdasarkan Pasal 21 PP tersebut tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan yaitu tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, tanah Hak Milik. Berbeda dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dapat juga diberikan atas tanah

Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik. Cara terjadinya hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian Hak oleh menteri atau pejabat yang di tunjuk (Pasal 22). Berdasarkan Pasal 25 PP tersebut jangka waktu Hak Guna Bangunan sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun. Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban untuk membayar uang pemasukan, menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya, memelihara dengan baik tanah dan bangunan, menyerahkan kepada Negara setelah jangka waktunya habis dan menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah habis kepada kantor badan pertanahan (Pasal 30). Berdasarkan Pasal 34 Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dengan cara jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hubah dan pewarisan. Menurut Pasal 35 hapusnya Hak Guna Bangunan karena jangka waktunya berakhir, dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, dilepaskan secara sukarela, dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya, di terlantarkan, tanahnya musnah dan karena ketentuan Pasal 20 ayat (2). Dalam pengaturan ini antara lain ditetapkan pula ketentuan penguasaan dan penguasaan tanah selanjutnya dengan memperhatikan tata ruang, pemeliharaan, sumber daya alam dan lingkungan hidup, serta kepentingan bekar pemegang Hak. Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 PP tersebut mengakibatkan tanah tersebut menjadi tanah Negara.

Hak Pakai merupakan salah satu Hak atas tanah yang diatur pula dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1999 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna

Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Berdasarkan Pasal 39 subyek dari Hak Pakai adalah warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, lembaga Pemerintahan baik departemen maupun non departemen serta Pemerintah daerah, badan keagamaan dan sosial, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dan perwakilan negara asing serta badan internasional. Berdasarkan Pasal 41 tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai diantaranya tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, tanah Hak Milik yang dimana proses terjadinya Hak Pakai yaitu tanah Negara yang diberikan dengan keputusan pemberian Hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian Hak menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usulan pemegang Hak Pengelolaan (Pasal 42). Berdasarkan Pasal 45 Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Pemegang Hak Pakai berkewajiban untuk membayar uang pemasukan, menggunakan tanah sesuai peruntukan, memelihara dengan baik, menyerahkan kembali kepada Negara setelah jangka waktunya berakhir dan menyerahkan sertifikat Hak Pakai yang telah berakhir kepada kantor pertanahan (Pasal 51). Hak Pakai atas tanah Negara dan Hak Pengelolaan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 54 PP tersebut Hak Pakai dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah dan pewarisan. Berdasarkan Pasal 55 ayat (1) Hak Pakai hapus karena berakhirnya jangka waktu yang telah ditetapkan, dibatalkan oleh pejabat

yang berwenang, dilepaskan secara sukarela, dicabut berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya, diterlantarkan, tanahnya musnah dan karena ketentuan Pasal 40 ayat (2).

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. Sedangkan yang dimaksud hak sewa untuk tanah pertanian, pada dasarnya tidak boleh disewakan karena hal ini bertentangan dengan Pasal 10 ayat 1 UUPA yang menghendaki setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada asasnya mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif. Penyewa harus membayar sejumlah uang kepada pemilik yang sah, sewa menyewa ini tidak diberikan secara Cuma-Cuma. Berdasarkan Pasal 45 UUPA yang dapat memperoleh Hak Sewa adalah warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan-badan hukum yang didirikan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. Pembayaran uang Hak Sewa dalam Hak Sewa untuk bangunan dapat dilakukan satu kali pada tiap-tiap waktu tertentu juga dapat dilakukan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan oleh pemegang Hak Sewa, hal tersebut tergantung kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak penyewa. Pada dasarnya hak sewa untuk bangunan ini tidak boleh mengalihkan kepada pihak lain tanpa ijin dari pemilik tanah larangan ini dapat berakibat tanah terputusnya hubungan sewa menyewa antara pemegang hak sewa untuk bangunan dengan pemilik tanah.

Seorang warga Negara dapat merealisasikan perolehan tanah hak ini dengan berpedoman dan mengikuti petunjuk dan prosedur serta tatacara yang tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1999 tentang ketentuan-ketentuan mengenai tatacara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan pengelolaannya, secara umum dapat dikatakan bahwa yang berhak memohon hak atas tanah adalah orang dan badan hukum yang mempunyai hubungan hukum atau kepentingan atas tanah tersebut. Hak yang dapat dimintakan oleh pemohon untuk dapat diberikan pemerintah kepadanya tergantung dari hak apa yang dapat dimiliki oleh pemohon dan pengguna tanah yang bersangkutan, jika pemohon adalah Warga Negara Indonesia (WNI) secara tunggal baik pria maupun wanita asli ataupun keturunan asing maka dapat memohon : Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai. Jika pemohon adalah Warga Negara Asing (WNA) yang bertempat tinggal di Indonesia, ia dapat memohon Hak Pakai, hal ini juga berlaku bagi pemohon yang berwarga Negara rangkap. Bila pemohon adalah badan hukum yang ditunjuk pemerintah sebagai pemegang hak atas tanah, maka semua warga negara Indonesia tunggal dapat memohon Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atau Hak pakai.

Mengenai tatacara peralihan hak di atas tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dulu diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tatacara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya (sudah dicabut dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999)

Dalam Pasal 3 ayat (1) menyatakan setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga oleh

pemegang Hak Pengelolaan, baik yang disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga yang bersangkutan.

Selanjutnya menurut Pasal 5 menyatakan hubungan hukum antara Lembaga, instansi, dan atau Badan atau Badan Hukum (milik) Pemerintah pemegang Hak Pengelolaan, yang didirikan atau ditunjuk untuk menyelenggarakan penyediaan tanah untuk berbagai jenis kegiatan yang termasuk dalam bidang pengembangan pemukiman dalam bentuk perusahaan, dengan tanah Hak Pengelolaan yang telah diberikan kepadanya, tidak menjadi hapus dengan didaftarkannya hak-hak yang diberikan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan ini pada Kantor Sub Direktorat Agraria setempat.

Pemberian hak diatas Hak Pengelolaan, tidak memutus hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan Hak Pengelolaannya, setiap Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai berakhir, maka perpanjangan atau pembaharuannya harus dengan ijin tertulis pemegang Hak Pengelolaan. Pemegang Hak Pengelolaan dapat menyerahkan bagian tanah Hak Pengelolaan dalam bentuk Hak Milik kepada Pihak ketiga melalui pelepasan atau penyerahan Hak Pengelolaan, dengan demikian hubungan hukum pemegang Hak Pengelolaan dengan hak pengelolaannya berakhir.

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.

Tanah Negara yang dikuasai oleh masyarakat di Baleendah merupakan tanah Negara yang di atasnya terdapat Hak Pengelolaan dimana Hak Pengelolaan tersebut ada pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero), maka untuk permasalahan ini jenis tanah yang dikuasai oleh masyarakat di jalur non aktif PT. Kereta Api Indonesia yang terdapat di Kecamatan Baleendah adalah jenis Tanah Negara tidak bebas.

Permohonan terhadap Hak atas tanah Negara dapat dilakukan oleh pemohon kepada Pemerintah dalam hal ini menurut Pasal 3 ayat (2) PKBPN No.9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional. Tatacara permohonan Hak Milik atas tanah Negara tidak bebas dapat dilakukan sesuai dengan prosedur yang dijelaskan dalam Pasal 9 sampai dengan Pasal 18 Peraturan KBPN No.9 Tahun 1999, yaitu: Pertama, pemohon menyiapkan dokumen persyaratan yang berisikan Foto Kopi KTP (bila perseorangan) dan Akta Pendirian (bila badan hukum); pernyataan tertulis mengenai jumlah bidang luas dan status tanah yang telah dimiliki oleh pemohon (apabila ada) termasuk bidang tanah Negara yang di mohon, selanjutnya permohonan Hak Milik ditujukan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota. Selanjutnya kepala kantor wilayah menyampaikan berkas tersebut kepada Menteri disertai pendapat dan pertimbangannya (Pasal 14) , setelah berkas tersebut di terima Menteri memerintahkan pejabat yang berwenang untuk memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik dengan mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan dari Kepala Kantor Wilayah dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya

dikabulkan sesuai dengan ketentuan Peraturan PerUndang-undangan yang berlaku. Setelah menimbang Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya (Pasal 15), keputusan pemberian Hak Milik atas tanah atau keputusan penolakan sebagaimana yang dimaksud disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat dan dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak (Pasal 16).

Berdasarkan UU No. 1 Tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara, tanah asset dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) baik yang sudah bersertifikat maupun yang belum tidak boleh di lepaskan kepada pihak ketiga, jika tidak ada izin dari Menteri Keuangan terlebih dahulu. Walaupun asset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) belum bersertifikat dan masih berstatus tanah Negara, namun tidak boleh diberikan suatu hak atas tanah kepada pihak ketiga, jika tidak ada izin dari Menteri Keuangan.

Penggunaan dan penguasaan tanah non aktif PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Kecamatan Baleendah saat ini didasarkan pada alat bukti perjanjian sewa menyewa, dimana alat bukti tersebut menyebutkan bahwa tanah yang di pakai atau disewakan tersebut hanya boleh dipergunakan semata-mata untuk mendirikan bangunan tempat tinggal dan bersifat sementara, tidak boleh pula pemakai tanah untuk melimpahkan tanah tersebut kepada pihak lain, ini berlaku apa bila PT. Kereta Api Indonesia (Persero) belum akan mempergunakan tanah tersebut.

Akan tetapi perkembangan dan fenomena saat ini banyak dari masyarakat yang ternyata telah mengingkari isi dari perjanjian sewa menyewa tersebut, warga membangun pemukiman diatas tanah Hak Pengelolaan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang telah non aktif itu dengan bangunan rumah permanen dan telah banyak yang dialihkan kepada pihak lain tanpa lapor kepada pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Telah banyak pula masyarakat yang tidak lagi melakukan perpanjangan atas hak sewa menyewa ke PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

Dalam prakteknya dalam istilah pemakaian hak atas tanah yang mereka tempati, masih ada sebagian masyarakat yang menyatakan bahwa mereka memiliki Hak Guna Bangunan dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero), hal tersebut merupakan suatu istilah yang salah karena status tanah dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) belum dilepaskan asetnya oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

Selain penggunaan dengan Hak sewa yang dimohonkan masyarakat kepada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) terdapat pula masyarakat yang melakukan penggunaan dan penguasaan secara liar, penguasaan seperti ini tidak dibenarkan secara hukum, meskipun dari hasil penelitian menunjukkan bahwa warga telah membayar pajak dari tanah yang mereka tempati sekarang ini, meskipun masyarakat tersebut menempati tanah tersebut tanpa adanya hak apapun.

Dari wawancara yang dilakukan peneliti, pada beberapa wakil tokoh masyarakat yang telah bertahun-tahun menempati tanah emplasemen tersebut, menyatakan bahwa sebenarnya masyarakat menyadari bahwa tanah yang mereka pergunakan dan mereka kuasai adalah tanah Negara yang dikelola oleh PT. Kereta

Api Indonesia (Persero) dengan dasar perjanjian kontrak sewa menyewa yang tidak ada hak atas tanahnya dan hal tersebut beresiko untuk dapat diambil sewaktu-waktu oleh pihak perusahaan kereta api tanpa ganti rugi apabila pihak perusahaan hendak menggunakannya.

Meskipun demikian masyarakat yang telah menempati tanah non aktif tersebut tidak merasa takut ataupun khawatir dengan status tanah atau bangunan yang mereka tempati, karena dengan yang telah mereka lakukan terhadap tanah emplasemen tersebut hingga saat ini tidak ada masalah maupun terguran secara aktif dari pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang memiliki aset tanah tersebut.

Surat kontrak sewa menyewa bukanlah merupakan bentuk alat bukti kepemilikan tanah yang sah. Konsekuensi dari alat bukti tersebut adalah dapat diambil sewaktu-waktu oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) apabila hendak di manfaatkan kembali, tanpa adanya ganti rugi dari pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

Dengan demikian dapat disimpulkan lebih jelas, bahwa penggunaan dan penguasaan tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang dilakukan masyarakat sah apabila didasarkan pada perjanjian sewa menyewa, antara masyarakat dengan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) adalah sah, tetapi tindakan masyarakat yang mengalihkan kepada pihak lain tanpa seizin PT. Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan tindakan yang tidak sah. Karena, menurut Pasal 44 UUPA Hak Sewa adalah Hak yang memberikan kewenangan untuk

mempergunakan tanah tanah milik orang atau pihak lain dengan membayar sejumlah uang pemasukan kepada pemilik tanah.

B. Akibat Hukum Penguasaan Tanah Negara Oleh Masyarakat Di Baleendah.

Dalam perkembangannya hak-hak atas tanah yang telah diberikan untuk berbagai keperluan sebagaimana yang telah dipaparkan sebelumnya, tidak selalu diikuti dengan kegiatan fisik yang sesuai dengan sifat dan tujuan haknya atau rencana tataruang dan penggunaan peruntukan tanahnya, baik karena pemegang hak belum merasa perlu untuk menggunakan tanah tersebut atau pemegang belum memiliki dana yang cukup untuk melaksanakan pembangunan atau karena faktor lain-lainnya..

Individu atau badan hukum memiliki kewajiban-kewajiban untuk mengerjakan dan mengusahakan tanah sebaik-baiknya sesuai dengan tujuannya, berdasarkan hakekat yang ada pada UUPA tersebut semua pihak harus menjaga agar tanah tersebut tidak menjadi tanah terlantar.

Dalam ketentuan Pasal 27 UUPA huruf a Hak Milik atas tanah hapus bila tanahnya jatuh kepada Negara karena di terlantarkan, Pasal 34 huruf e UUPA Hak Guna Usaha hapus karena di terlantarkan, Pasal 40 huruf e UUPA Hak Guna Bangunan Hapus karena di terlantarkan, Pasal 55 PP No. 40 Tahun 1996 Hak Pakai Hapus karena diterlantarkan. Hak-hak atas tanah yang hapus karena di terlantarkan maka tanah-tanah tersebut menjadi jatuh kepada Negara.

Hak Sewa menurut Pasal 44 UUPA memberikan kewenangan untuk mempergunakan tanah dalam hal ini adalah tanah milik orang atau pihak lain

dengan membayar sejumlah uang pemasukan kepada pemilik tanah tersebut. Adanya sewa menyewa tersebut menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak.

Hak adalah tuntutan seseorang terhadap sesuatu yang merupakan kebutuhan pribadinya sesuai dengan keadilan, moralitas dan legalitas. Hak dan kewajiban merupakan suatu kesatuan yang berjalan beruntutan, laksanakan terlebih dahulu kewajiban untuk mendapatkan hak. Adapun hak dari penyewa tanah adalah menerima tanah sesuai dengan perjanjian dan kewajiban dari penyewa tanah kepada pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) adalah membayar uang sewa tanah kepada pihak pertama sesuai dengan tarif yang telah ditentukan, sanggup menjaga batas-batas tanah yang disewakan sehingga tidak berubah, mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut apabila tanah tersebut telah habis masa sewanya dan tidak di perpanjang lagi.

Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan masyarakat sebagai individu dapat melakukan permohonan atas tanah Negara kepada pemerintah. Bagi perseorangan dan badan hukum dapat memohon Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sedangkan bagi Badan-badan hukum pemerintah dapat di berikan Hak Pengelolaan. Cara memperoleh hak atas tanah Negara adalah dengan mengajukan permohonan hak kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten atau kota yang berwenang, dan dilengkapi dengan syarat-syarat yang berupa identitas diri, data yuridis dan data fisik. Pemberian hak meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pengelolaan yang pelaksanaan pemberiannya dilakukan oleh Menteri

melalui Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan pejabat yang ditunjuk.

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang dalam uraian sebelumnya dijelaskan bawah dalam rangka meningkatkan pembangunan dan efisiensi perekonomian secara nasional, maka dalam Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1988 tentang Pedoman Penyehatan dan Pengelolaan Badan Usaha Milik Negara telah di instruksikan 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 bawah KSO/BOT berlaku dengan jangka waktu tidak lebih dari 1(satu) tahun dapat dilaksanakan oleh Direksi atas persetujuan Dewan Komisaris / Dewan Pengawas dan 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) yang menjelaskan bahwa barang bergerak dan tidak bergerak milik Negara dapat dimanfaatkan dengan cara disewakan. Di digunakan dengan cara dibangun dan dioperasikan dan diserahkan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan.”

Bedasarkan uraian sebelumnya, tanah Negara yang dikuasai masyarakat di Kecamatan Baleendah termasuk dalam golongan tanah Negara yang tidak bebas, karena tanah Negara tersebut merupakan tanah yang di atasnya telah terdapat Hak Pengelolaan yang diberikan kepada PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Tanah-tanah Negara tidak bebas baru bisa dimohonkan oleh masyarakat kepada Negara menjadi Hak Milik apabila telah memperoleh izin dan/atau telah dibebaskan hak-hak yang ada di tanah Negara tersebut dari pemegangnya. Dalam hal ini PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tidak membebaskan tanah Hak Pengelolaan tersebut kepada Negara tetapi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) memanfaatkan tanah non aktif tersebut melalui kerja sama operasional berupa sewa menyewa.

Terjadinya sewa menyewa dengan adanya perjanjian antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan penduduk, sesuai dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Rumusan yang memperlihatkan adanya perjanjian adalah adanya suatu perbuatan, antara sekurangnya dua orang (sehingga dapat lebih) dan perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak yang melaksanakan perjanjian.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan mengenai sahnya perjanjian yaitu adanya sepakat untuk mengikatkan diri, cakap untuk melakukan suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena kedua syarat tersebut harus dipenuhi oleh subjek hukum. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat objektif karena kedua syarat ini harus dipenuhi oleh objek

perjanjian. Tidak dipenuhinya syarat subjektif akan mengakibatkan suatu perjanjian menjadi dapat dibatalkan, sedangkan tidak dipenuhinya syarat objektif akan mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Artinya, sejak semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak ada suatu perikatan.

Peralihan dalam perjanjian sewa tidak diperbolehkan untuk dialihkan kepada pihak lain ataupun menyerahkan tanah tersebut kepada pihak lain dalam hubungan sewa menyewa dengan penyewa tanpa ada izin dari pihak pemilik tanah. Terhadap setiap pelanggaran atas pelaksanaan sewa menyewa tersebut diberikan sanksi yaitu pembatalan Surat Perjanjian Sewa dan berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan yang diterbitkan.

Masyarakat yang telah bertahun-tahun menempati tanah non aktif tersebut, menyatakan bahwa masyarakat menyadari tanah yang mereka gunakan dan mereka kuasai adalah tanah Negara yang dikelola oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan hal tersebut beresiko untuk dapat diambil sewaktu-waktu oleh pihak perusahaan kereta api tanpa ganti rugi apabila pihak perusahaan hendak menggunakannya.

Dalam prakteknya, masyarakat yang menguasai lahan non-aktif PT. Kereta Api Indonesia (Persero) ini selain yang menggunakan Surat Keputusan Sewa Menyewa adalah masyarakat yang menempati secara liar karena masyarakat belum pernah melakukan permohonan apapun kepada PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Selain adanya pemukiman liar, tidak sedikit dari masyarakat yang dahulunya menguasai tanah tersebut dengan surat sewa menyewa mengalihkan

tanah tersebut kepada orang lain tanpa sepengetahuan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) padahal dalam surat perjanjian di sebutkan hak sewa tersebut tidak boleh berlalih tanpa sepengetahuan dari pemilik tanah tersebut. Masyarakat sekitar melakukan jual beli bangunan yang dibangun diatas tanah non aktif 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.

Dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tindakan penggunaan tanah tanpa izin dapat digugat di pengadilan atas perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada pemegang hak atas tanah. KUHP juga diatur mengenai larangan penggunaan lahan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dalam Pasal 389 KUHP yang menyatakan bahwa barang siapa yang dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menghancurkan, memindahkan, membuang atau membuat tidak dapat dipakainya sesuatu yang digunakan untuk menentukan batas perkarangan diancam pidana penjara paling lama dua tahun delapan bulan.

Selanjutnya, sesuai ketentuan Pasal 19 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan, bangunan yang dibangun sebelum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan lokasinya tidak sesuai dengan peruntukkannya, maka dapat dilakukan pembongkaran bangunan.

Berdasarkan Undang-undang No 32 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian Pasal 192 menyatakan bahwa setiap orang yang membangun gedung, membuat tembok,

pagar, tanggul dan bangunan lainnya dapat di pidana dengan pidana penjara paling lama satu tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang No 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya menerangkan bahwa yang dimaksud dengan tanah adalah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara dan tanah yang tidak termasuk tanah Negara yang dipunyai dengan suatu hak oleh perseorangan atau badan hukum.

Pelanggaran yang di lakukan oleh masyarakat yang memakai tanah Negara di Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung menurut Undang-undang No. 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya menyatakan bahwa pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah adalah perbuatan yang dilarang dan diancam oleh pidana, tetapi tidaklah selalu dilakukan tuntutan pidana. Berdasarkan Pasal 3 penguasa daerah dapat mengambil tindakan untuk menyelesaikan pemakaian tanah yang bukan perkebunan dan bukan hutan tanpa izin yang berhak atau yang kuasanya, Dalam Pasal 4 UU diatas dalam rangka penyelesaian pemakaian tanah tersebut Penguasa Daerah dapat memerintahkan kepada yang memakainya untuk mengosongkan tanah yang bersangkutan dan berdasarkan Pasal 5 dapat dilakukan penyelesaian secara lain dengan mengingat kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan dan rencana peruntukannya serta penggunaan tanah yang bersangkutan. Misalnya masyarakat yang menduduki lahan non-aktif dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tersebut dapat di pindahkan ketempat lain dengan

mengingat kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal merupakan suatu kebutuhan yang sangat penting.

Selanjutnya Pasal 2 ayat (1) Undang-undang No.51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya menyebutkan bahwa yang berhak atas tanah ialah jika mengenai tanah Negara dalam hal ini adalah Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuknya, namun apabila orang atau badan hukum yaitu orang atau badan hukum yang berhak atas tanah itu. Dalam Undang-Undang ini disebutkan pula tentang saksi pidana, namun sanksi pidana di pergunakan apabila penyelesaian secara damai tidak tercapai, artinya sanksi pidana merupakan langkah penyelesaian paling terakhir. Dalam Pasal 6 UU No. 51 Prp Tahun 1960 disebutkan bahwa dapat dipidana dengan hukuman selamalamanya tiga bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5000,- (lima ribu rupiah) sanksi pidana tersebut di berlakukan terhadap subjek yang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau yang kuasanya sah.

Dari paparan tersebut dapat penulis jabarkan Penguasaan tanah Negara yang dilakukan oleh Masyarakat di Baleendah merupakan tindakan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau yang kuasanya karena banyak dari masyarakat yang menempati tanah tersebut tidak didasarkan pada Surat Keputusan Direksi Djawatan Kereta Api tentang sewa menyewa dan banyak masyarakat yang menempati tanah non aktif tersebut karena adanya peralihan dari pihak ketiga, peralihan tersebut didapatkan masyarakat dengan cara turun termurun ataupun karena adanya jual beli. Pada dasarnya Hak Sewa tidak dapat dialihkan tanpa seijin PT. Kereta Api Indonesia (Persero) hal tersebut dapat mengakibatkan

hapusnya Hak Sewa. Dengan hapusnya Hak Sewa mengakibatkan tanah yang disewa tersebut menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara.

