

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Keberadaan tanah pada dasarnya sangat penting dan erat kaitannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya untuk mati-pun ia memerlukan sebidang tanah. Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah banyak. 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, misalnya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran, tempat hiburan dan jalan-jalan untuk transportasi.

Hubungan antara manusia dengan tanah yang dimiliki atau ditempatinya sangat erat kaitannya, sehingga dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikirannya. Hal tersebut dapat dimengerti dan dipahami, karena tanah adalah merupakan tempat tinggal, tempat pemberi makan, tempat mereka dilahirkan, tempat ia dimakamkan serta tempat arwah leluhurnya. Sehubungan dengan hal tersebut, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, menjadi sedikit, sedangkan permintaan selalu bertambah, maka tidak heran kalau nilai tanah menjadi semakin tinggi. Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah tersebut, telah menyebabkan berbagai persoalan

yang banyak segi-seginya. Salah satunya adalah masalah kepemilikan tanah yang dihuni oleh ex karyawan Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api.

Terkait status tanah milik Perum Kereta Api bahwasanya dalam hukum, ada perbedaan antara status Perusahaan Negara (PN), Perusahaan Jawatan (Perjan), Perusahaan Umum (Perum) dan Perusahaan Persero (PT). Perbedaan mendasarnya adalah antara status kekayaan perusahaan yang masih terintegrasi atau sudah dipisahkan. Pada Perusahaan Negara (PN) dan Perusahaan Jawatan (Perjan), kekayaan perusahaan masih terintegrasi dengan kekayaan dan keuangan negara. Sementara dalam Perusahaan Umum (Perum) dan Perusahaan Persero (PT), kekayaan perusahaan sudah dipisahkan dari APBN, tetapi pada Perum masih berbentuk modal dan masih dalam pengendalian teknis dan keuangan di Kementerian Teknis dan Kementerian Keuangan. Sementara untuk PT secara teknis jelas terpisah secara hukum, baik regulasi, tata kelola maupun resikonya.

Beberapa status tanah dan bangunan yang dihuni oleh ex-karyawan kereta api dalam identifikasinya ternyata masih bersertifikat hak pakai Kementerian Perhubungan cq. PJKA. Dalam hal ini yang menjadi masalah adalah tidak ada perubahan status sertifikat tanah dan rumah yang dihuni oleh ex-karyawan Perum Kereta Api tersebut yang berarti menunjukkan belum adanya bukti perubahan status aset tersebut sehingga masih berstatus sebagai kekayaan negara yang belum dipisahkan karena belum adanya Peraturan Pemerintah yang menyerahkan aset tanah dan bangunan tersebut kepada PT. Kereta Api (PT. KAI) dan belum ada pendaftaran perubahan nama pemegang hak atas tanah ke KAI dan status hak atas tanah yang dikuasai oleh PT. KAI tersebut. Berdasarkan permasalahan tersebut penulis dalam hal ini akan membatasi kajian terhadap masalah tersebut saat status

masih Perum Kereta Api. Dari uraian tersebut menjadikan sebuah gambaran bahwa terdapat penggunaan dan penguasaan tanah secara fisik oleh masyarakat dan penguasaan yuridis oleh Perum Kereta Api, dan bisa dikatakan terdapat suatu ketidakpastian hukum hak atas tanah. Padahal dengan kepastian hukum yang jelas akan mengurangi adanya sengketa pertanahan sesuai seperti terumus di dalam penjelasan Umum Angka I Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa: pada pokoknya tujuan Undang-undang Pokok Agraria dalam persoalan hak atas tanah ialah : “Meletakkan dasar-dasar yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran,kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat dalam rangka menuju masyarakat yang adil dan makmur. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya”. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, penyusun tertarik membuat, menuangkan dan mengkaji keberadaan status tanah dan bangunan yang dihuni ex-karyawan Perum Kereta Api Indonesia (KAI) melalui perspektif hukum agraria dalam bentuk penulisan hukum dengan judul skripsi : *Tinjauan Yuridis Terhadap Status Tanah dan Bangunan Yang Dihuni Oleh Ex-Karyawan Perum Kereta Api*

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang di atas penyusun mencoba untuk mengidentifikasi permasalahan : Bagaimanakah kekuatan hukum status tanah dan bangunan yang dihuni oleh ex-karyawan Perum Kereta Api ?

1.3 Tujuan penelitian

Dari perumusan masalah diatas, maka tujuan yang ingin dicapai oleh penyusun dalam penelitian ini adalah : Untuk mengetahui dan mendeskripsikan

kekuatan hukum status tanah dan bangunan yang dihuni oleh ex-karyawan Perum (Perusahaan Umum) Kereta Api.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan beberapa manfaat penting sebagai berikut :

1. Sebagai upaya memberikan pemahaman kepada masyarakat atau pembaca dalam memahami masalah kekuatan hukum status tanah dan bangunan yang dihuni oleh ex-karyawan Perum (Perusahaan Umum) Kereta Api.
2. Sebagai bentuk pengembangan teori khususnya teori hukum pertanahan yang telah diperoleh peneliti pada masa perkuliahan dengan mengapresiasikannya kedalam bentuk praktek
3. Merupakan salah satu pelaksanaan Catur Dharma Perguruan Tinggi yaitu Dharma Penelitian. Selanjutnya untuk menambah khasanah perbendaharaan karya ilmiah untuk pengembangan Ilmu Hukum khususnya hukum agraria di lingkungan Universitas Muhammadiyah Jember

1.5 Metodologi Penelitian

Untuk menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah di bidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan.. Metodologi pada hakikatnya berusaha untuk memberikan pedoman tentang tata cara seseorang ilmuwan untuk mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Sedangkan penelitian adalah suatu

usaha untuk menghimpun serta menemukan hubungan-hubungan yang ada antara fakta-fakta yang diamati secara seksama.¹

Mengadakan suatu penelitian ilmiah mutlak menggunakan metode, karena dengan metode tersebut berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Menempuh suatu jalan tertentu untuk mencapai suatu tujuan, artinya peneliti tidak bekerja secara acak-acakan melainkan setiap langkah yang diambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan.²

1.5.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang diteliti. Hasil dari telaah itu merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi dan Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*), yaitu suatu metode pendekatan melalui dini dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.

1.5.2 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah yuridis normatif (*legal research*), artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Penelitian yuridis normatif dilakukan

¹ Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Rinneka Cipta, hal.10

² Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Edisi Revisi, Cetakan II, Banyumedia Publishing, Malang, 2006, hal.294

dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum bersifat formal seperti Undang-Undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.³

1.5.3 Bahan Hukum

Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum skunder, yaitu :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang diperoleh melalui peraturan perundang-undangan yaitu Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, Undang Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian, Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 tentang Pemanfaatan Tanah Perusahaan Kereta Api, Intruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1988 tentang Pedoman Penyehatan dan Pengelolaan Badan Usaha Milik Negara dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 740/KMK.00/1989 tentang Peningkatan Efisiensi dan Produktifitas BUMN, serta peraturan lain yang terkait.
2. Bahan hukum sekunder adalah buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, monograp-monograp, buletin-buletin atau terbitan lain, deklarasi-deklarasi, dan situs-situs internet.

³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014, hlm.18

1.5.4 Teknik Pengambilan Bahan Hukum

Untuk memperoleh bahan hukum yang valid serta prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum yang benar dalam penulisan skripsi ini, dilakukan dengan melakukan penelitian langsung ke lapangan dengan melakukan wawancara atau *interview* secara langsung dengan pihak yang berkompeten, serta dengan membaca, mempelajari dan memahami beberapa literatur dan perundang-undangan serta dokumentasi-dokumentasi yang berkaitan dan berhubungan erat dengan pokok permasalahan yaitu pihak yang nantinya akan dipergunakan sebagai pembanding antara teori dan kenyataan-kenyataan yang kemudian diambil dengan keputusan dalam penulisan skripsi ini.

1.5.5 Analisa Data

Analisa yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisa kualitatif, yaitu cara memperoleh gambaran singkat tentang suatu permasalahan dengan tidak didasarkan pada angka-angka melainkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dihubungkan dengan data-data yang ada serta kenyataan yang terjadi dimasyarakat. Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menyimpulkan pembahasan dari hal-hal yang bersifat umum menuju ke hal-hal yang bersifat khusus. Langkah-langkah berikutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan ;
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum ;
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum

- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.⁴

⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014, hal.171