

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Bumi, air dan ruang angkasa demikian pula segala kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah merupakan suatu karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia dan oleh karena itu, sudah semestinyalah pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa beserta segala apa yang terkandung di dalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>1</sup>

Undang-undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) dalam Pasal 2 ayat 1 menyebutkan bahwa : “Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.<sup>2</sup> Sebab itu negara dalam hal ini selaku organisasi kekuasaan yang tertinggi yang diberikan kewenangan harus mampu dan bertanggung jawab mewujudkan kesejahteraan masyarakatnya.<sup>3</sup>

Secara umum sebutan tanah dalam keseharian kita dapat dipakai dalam berbagai arti, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum

---

<sup>1</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983, hal 1.

<sup>2</sup> *Ibid*, hal 2.

<sup>3</sup> H.M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hal 15.

Agraria, tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi.<sup>4</sup>

Sedangkan menurut Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Pasal 4 UUPA, bahwa : dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dan negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa Tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.<sup>5</sup>

Pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas.
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hal 7.

<sup>5</sup> <http://raypratama.blogspot.com/2012/02/pengertian-tanah.html>, diakses pada tanggal 14/11/18 pukul 10:20.

Memasuki era globalisasi sekarang ini muncul kecenderungan tanah dianggap sebagai komoditas dan lebih banyak dimanfaatkan untuk investasi dalam jumlah yang besar, padahal fungsi social tanah dan peranannya sebagai instrument untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat akhirnya dikesampingkan, yang akhirnya berdampak pada rakyat umumnya golongan ekonomi menengah kebawah diperlakukan kurang adil dalam penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Landasan pengelolaan pertanahan secara yuridis diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria sebagai penjabaran Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Undang-Undang Pokok Agraria sebagai sebutan dari Undang-Undang No 5 Tahun 1960 disusun berdasarkan pedoman-pedoman dari Pancasila sebagai dasar kerokhanian dan merupakan azas hukum agraria yang bersifat khusus dan telah dijemakan dalam Pasal-Pasal Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>6</sup>

Dalam UUPA terumuskan bahwa pernyataan penting mengenai hak atas tanah mempunyai fungsi social, asas ini tercermin dalam dalam ketentuan Pasal Pasal 6 UUPA yang menentukan bahwa “semua hak atas tanah berfungsi social”. Dari ketentuan ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan di pergunakan (tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya. Apa lagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaannya dan sifat dari haknya,

---

<sup>6</sup> Imam Sutiknjo, *Politik Hukum Agraria*, Jogjakarta, Gajah Mada University Press, 1990, Hal. 35.

sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.<sup>7</sup>

Timbulnya sengketa hukum bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Akan tetapi dari alasan-alasan tersebut di atas, sebenarnya tujuannya akan berakhir kepada tuntutan bahwa ia adalah yang lebih berhak kepada tuntutan bahwa ia adalah yang lebih berhak dari yang lain (prioritas) atas tanah sengketa, oleh karena itu penyelesaian sengketa hukum terhadap sengketa tersebut tergantung dari sifat/masalah yang diajukan sehingga prosesnya akan memerlukan beberapa tahap tertentu sebelum diperoleh suatu keputusan.

Sifat permasalahan dari suatu sengketa secara umum ada beberapa macam, antara lain:<sup>8</sup>

1. Masalah/persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak, atau atas tanah yang belum ada haknya.
2. Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak (perdata).

---

<sup>7</sup> H.M Arba, *Op.Cit.*, Hal. 21

<sup>8</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991, hal 22.

3. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar.
4. Sengketa/masalah lain yang mengandung aspek-aspek social praktis (bersifat strategis).

Salah satu sengketa yang timbul adalah kasus sengketa tanah akibat kesalahan atau kurang cermat suatu Badan Tata Usaha Negara dalam menerbitkan sertifikat tanah yang mengakibatkan tumpah tindih penguasaan hak atas tanah tersebut seperti kasus sengketa yang terjadi antara PT. KAI dengan Pemerintah Kota Tegal dimana kedua pihak yang bersengketa sama-sama memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah dengan alas tanah bukti kepemilikan jaman Belanda yang harusnya dikonversikan sebagaimana dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Berdasarkan kasus tersebut, penulis berniat untuk mengkaji bagaimana penyelesaian sengketa tanah menurut hukum nasional , maka judul yang penulis buat dalam penelitian ini adalah **“PENYELESAIAN SENGKETA TANAH PT. KERETA API INDONESIA DENGAN PEMERINTAH KOTA TEGAL (STUDI KASUS TANAH LOKASI SMAN 1 KOTA TEGAL)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah antara PT Kereta Api Indonesia (persero) dengan Pemerintah Kota Tegal?
2. Bagaimana akibat hukum adanya penyelesaian sengketa tanah antara PT Kereta Api Indonesia (persero) dengan Pemerintah Kota Tegal?
3. Apakah hambatan dan solusi dalam pelaksanaan putusan hakim yang terjadi antara PT Kereta Api Indonesia (persero) dengan Pemerintah Kota Tegal?

### **C. Tujuan Masalah**

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam permasalahan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa tanah antara PT. KAI dengan Pemerintah Kota Tegal.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dalam penyelesaian sengketa tanah antara PT. KAI dengan Pemerintah Kota Tegal.
3. Untuk mengetahui hambatan dan solusi dalam pelaksanaan putusan Hakim yang terjadi antara PT. Kereta Api Indonesia (persero) dengan Pemerintah Kota Tegal.

### **D. Kegunaan Penelitian**

1. Secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bahan rujukan pembelajaran mengenai pengetahuan tentang penyelesaian masalah sengketa khususnya sengketa di bidang agraria.

## 2. Secara praktis

- a. Bagi masyarakat, harapannya penelitian dalam bentuk skripsi ini bisa memberi manfaat bagi masyarakat umum untuk mengetahui tentang mekanisme penyelesaian sengketa tanah sekaligus mampu memberikan edukasi tentang hukum kepada masyarakat.
- b. Bagi akademik, di harapkan hasil penelitian ini bisa membantu para akademisi untuk mengembangkan ilmu hukum di bidang sengketa tanah.

## E. Terminologi

### a. Pengertian Penyelesaian

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu proses, cara, perbuatan, menyelesaikan (di berbagai-bagai arti spt pemberesan, pemecahan).<sup>9</sup>

### b. Pengertian Sengketa

Sengketa merupakan suatu situasi dimana ada pihak yang dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa.

### c. Pengertian Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian tanah mempunyai banyak arti antara lain:

---

<sup>9</sup> <http://kamusbahasaindonesia.org/penyelesaian%20>, diakses pada tanggal 15/11/18 pukul 13:14.

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
- b. Keadaan bumi di suatu tempat;
- c. Permukaan bumi yang diberi batas;
- d. Daratan;
- e. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara, negeri, negara.

d. Pengertian PT.KAI

PT Kereta Api Indonesia (Persero) adalah Badan Usaha Milik Negara Indonesia yang menyelenggarakan jasa angkutan kereta api. Layanan PT. KAI meliputi angkutan penumpang dan barang. Pada akhir Maret 2007, DPR mengesahkan revisi Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1992, yaitu Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007, yang menegaskan bahwa investor swasta maupun pemerintah daerah diberi kesempatan untuk mengelola jasa angkutan kereta api di Indonesia. Dengan demikian, pemberlakuan undang-undang tersebut secara hukum mengakhiri monopoli PT. KAI dalam mengoperasikan kereta api di Indonesia.<sup>10</sup>

e. Pengertian Pemerintah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian dari Pemerintah adalah sebagai berikut:<sup>11</sup>

- a. Sistem menjalankan wewenang dan kekuasaan mengatur kehidupan sosial, ekonomi, dan politik suatu negara atau bagian-bagiannya;

---

<sup>10</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Kereta\\_Api\\_Indonesia](https://id.wikipedia.org/wiki/Kereta_Api_Indonesia), diakses pada tanggal 19/12/2018 pukul 13.06.

<sup>11</sup> <https://kbbi.web.id/perintah>

- b. Sekelompok orang yang secara bersama-sama memikul tanggung jawab terbatas untuk menggunakan kekuasaan;
- c. Penguasa suatu negara (bagian negara): ~ negeri dimisalkan pengemudi negara; negara memerlukan ~ yang kuat dan bijaksana;
- d. Badan tertinggi yang memerintah suatu negara (seperti kabinet merupakan suatu pemerintah): beberapa anggota DPR meminta supaya ~ segera menyerahkan rancangan undang-undang itu ke DPR; jawaban ~ dibacakan oleh Menteri Dalam Negeri;
- e. Negara atau negeri (sebagai lawan partikelir atau swasta): baik sekolah ~ maupun sekolah partikelir harus dibangun tiga tingkat;
- f. Pengertian Kota Tegal

Kota Tegal adalah daerah yang masuk dalam provinsi Jawa Tengah terletak di antara 109°08' - 109°10' Bujur Timur dan 6°50' - 6°53' Lintang selatan, dengan wilayah seluas 39,68 Km<sup>2</sup> atau kurang lebih 3.968 Hektar. Penggunaan nama/kata Tegal mengacu kepada istilah tegalan, tetegil (ladang), atau nama sebuah desa yang pada mulanya adalah merupakan bagian dari Kabupaten Pemalang yang setia kepada trah Kerajaan Pajang.<sup>12</sup>

- g. Pengertian SMA Negeri 1 Tegal

SMA Negeri (SMAN) 1 Tegal, merupakan salah satu Sekolah Menengah Atas Negeri yang ada di Provinsi Jawa Tengah, Indonesia. Sama dengan SMA pada umumnya di Indonesia masa pendidikan sekolah di

---

<sup>12</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Kota\\_Tegal#Etimologi](https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Tegal#Etimologi), diakses pada tanggal 19/12/18 pukul 14.29.

SMAN 1 Tegal ditempuh dalam waktu tiga tahun pelajaran, mulai dari Kelas X sampai Kelas XII. SMA Negeri 1 Tegal adalah SMA tertua di kota Tegal. Bisa dikatakan SMA N 1 Tegal sebagai pelopor berdirinya SMA di Kota Tegal.<sup>13</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan penyelesaian masalah dalam penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis yang berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum serta melihat realita yang terjadi di lapangan yaitu sengketa tanah yang terjadi antara PT. KAI dengan Pemerintah Kota Tegal yang objeknya adalah tanah yang lokasinya berada di SMA N 1 Kota Tegal.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai permasalahan yang terjadi sehubungan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori yang relevan kemudian dikumpulkan melalui data-data yang dikumpulkan, diolah, serta disusun secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang berlaku.

### **3. Sumber data**

---

<sup>13</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/SMA\\_Negeri\\_1\\_Tegal](https://id.wikipedia.org/wiki/SMA_Negeri_1_Tegal)

Penelitian ini menggunakan jenis data primer dan data sekunder yang dijelaskan sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dengan mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang akan diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan oleh penulis.

b. Data Sekunder

Data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, dengan mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian, antara lain:

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-Undang hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
- 4) Pendaftaran Tanah PP 10/1961

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik atau cara yang dilakukan oleh peneliti untuk mengumpulkan data yang dibutuhkan dengan cara mencari informasi yang berkaitan langsung dengan penelitian yang akan dikaji. Dalam Usaha pengumpulan data penelitian ini ada beberapa teknik yang digunakan, yaitu :

a. Wawancara

Metode penelitian wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada pihak-pihak yang terkait

dengan penelitian, yaitu dengan Bapak Nur Hadi.SH.,MM selaku kepala seksi penanganan masalah dan pengendalian pertanahan kantor Pertanahan Kota Tegal dan Ibu Indah Mayasari, S.H., M.H. selaku Hakim Anggota Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang.

b. Penelitian Kepustakaan

Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan. Dalam penelitian kepustakaan ini data diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Daerah Jawa Tengah, dan buku-buku referensi yang di dapat.

c. Studi Dokumen

Suata cara yang dilakukan untuk memperoleh pengumpulan data dengan melalui dokumen tertulis dengan cara menganalisis data-data yang didapatkan di lapangan yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

5. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Tegal, Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang.

6. Analisis Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul tidak digunakan angka-angka dan pengukuran, sehingga apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan yang teliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Analisa dapat dilakukan secara deskriptif analitis, maksudnya memaparkan data-data yang ada lalu menganalisisnya dan dengan teori-teori yang relevansinya serta dengan norma-norma yang mempunyai kualitas untuk menyelesaikan permasalahan dalam penelitian ini.

## **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika dalam penulisan penelitian ini dibagi ke dalam beberapa bab yang mempunyai sub-sub bab, dan masing-masing bab itu saling berkaitan satu sama lainnya, maka sistematikanya adalah sebagai berikut:

### **BAB I                   PENDAHULUAN**

Pada bab ini akan diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, serta Sistematika Penulisan Skripsi.

### **BAB II                 TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini akan akan dibahas tinjauan pustaka mengenai:

1. Tinjauan Tentang Tanah dan Hak Atas Tanah

2. Tinjauan Tentang Faktor-Faktor Terjadinya Sengketa Tanah
3. Tinjauan Tentang Penyelesaian Sengketa Tanah
4. Tinjauan Tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Dalam Perspektif Islam.

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah yaitu :

1. Penyelesaian sengketa tanah antara PT. KAI dengan Pemerintah kota Tegal.
2. Akibat hukum yang terjadi dalam penyelesaian sengketa tanah antara PT. KAI dengan Pemerintah kota Tegal.
3. Hambatan dan solusi dalam pelaksanaan putusan hakim terhadap penyelesaian sengketa yang terjadi antara PT Kereta Api Indonesia (persero) dengan Pemerintah kota Tegal.

### BAB IV PENUTUP

Merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis berkaitan dengan Penyeleain Sengketa Tanah PT. Kereta Api Indonesia dengan

Pemerintah Kota Tegal (studi kasus tanah lokasi SMAN 1  
Kota Tegal).