



**TINJAUAN YURIDIS PENGUASAAN TANAH DI
KELURAHAN KEMIJEN KOTA SEMARANG (Studi
Kasus Pertanahan PT KAI dengan warga Kelurahan Kemijen
kota Semarang)**

SKRIPSI

Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh

Nama : M Riska Anandya Putri P

NIM : 8111416298

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2020

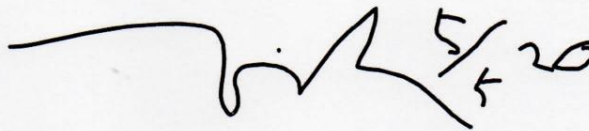
PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul “Tinjauan Yuridis Penguasaan Tanah Di Kelurahan Kemijen Kota Semarang (Studi Kasus Pertanahan antara PT KAI dengan warga Kelurahan Kemijen kota Semarang)” disusun oleh M RISKI ANANDYA PUTRI P (8111416298), telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada :

Hari : Senin

Tanggal : 20 April 2020

Pembimbing



Aprila Niravita, S.H., M.Kn.

NIP. 198004252008122002

Mengetahui,

Wakil Bidang Akademik

Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang



Dr. Martitah, M.Hum.

NIP. 19620517198091001

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “Tinjauan Yuridis Penguasaan Tanah Di Kelurahan Kemijen Kota Semarang (Studi Kasus Pertanahan antara PT KAI dengan warga Kelurahan Kemijen kota Semarang)”, di susun oleh M RISKHA ANANDYA PP (811416298), telah dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, Pada :

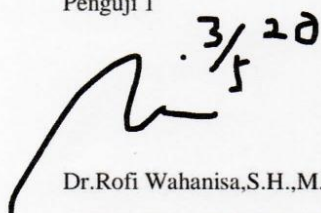
Hari : Senin
Tanggal : 20 April 2020

Penguji Utama



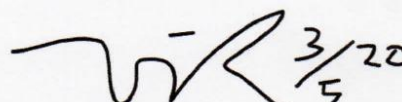
Drs. Suhadi, S.H., M.Si.
NIP.196711161993091001

Penguji 1



Dr. Rofi Wahanisa, S.H., M.H
NIP.198003122008012032

Penguji 2



Aprila Niravita, S.H.M.Kn
NIP.198004252008122002

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNNES



Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si
NIP.197206192000032001

HALAMAN PENGESAHAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : M Riska Anandya Putri P

NIM : 8111416298

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Penguasaan Tanah Di Kelurahan Kemijen Kota Semarang (Studi Kasus Pertanahan antara PT KAI dengan warga Kelurahan Kemijen kota Semarang)”. Disusun adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari diketahui adanya plagiasi maka saya siap mempertanggung jawabkan secara hukum.

Semarang,

Yang menyatakan,



M RISK A ANANDYA PUTRI P

8111416298

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : M RISKHA ANANDYA PUTRI P
NIM : 8111416298
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)
Fakultas : Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas skripsi saya yang berjudul “Tinjauan Yuridis Penguasaan Tanah Di Kelurahan Kemijen Kota Semarang (Studi Kasus Pertanahan antara PT KAI dengan warga Kelurahan Kemijen kota Semarang)” disusun Dengan hak bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasi tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada tanggal : 20 April 2020



Yang menyatakan,

M RISKHA ANANDYA PUTRI P

8111416298

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto

“Sesungguhnya Sesudah kesulitan itu ada Kemudahan maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan) kerjakanlah dengan sungguh –sungguh (urusan) yang lain (QS.Al Insiyiroh 6-7)”

Dibalik mudahnya setiap langkahmu, ada doa Ibumu yang dikabulkan oleh Allah SWT

Persembahan

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah, skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tua , Ibu Saya tercinta, Ibu Ndaru Ningsih yang senantiasa memberikan doa serta dukungan penuh kasih sayang sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
2. Kakak Laki-Laki satu-satunya M Rizky Putra Pratama Si.Kom serta saudara penulis yang telah memberikan doa dan dukungan dan nasihat.
3. Almamater Universitas Negeri Semarang dan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

PRAKATA

Alhamdulillah, puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga skripsi dengan judul **“Tinjauan Yuridis Penguasaan Tanah Di Kelurahan Kemijen Kota Semarang (Studi Kasus Pertanahan antara PT KAI dengan warga Kelurahan Kemijen kota Semarang)”** dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi ini diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini dapat tersusun dengan baik tidak lepas dari bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, untuk itu penulis menyampaikan terimakasih kepada :

1. Prof. Dr. Fathur Rohman, M.Hum., selaku Rektor Universitas Negeri Semarang
2. Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang
3. Prof. Dr. Martitah., M.Hum. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang
4. Aprila Niravita, S.H., M.Kn. selaku Ketua Bagian Perdata Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang sekaligus selaku pembimbing yang selalu sabar memberi arahan dan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Indung Wijayanto , S.H.,M.H. selaku Dosen Wali penulis yang telah memberikan saran selama penulis menempuh perkuliahan

6. Bapak Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan pelayanan dengan baik
7. Seluruh Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan pelayanan dengan baik
8. Keluarga penulis yang telah memberikan dukungan penuh baik secara moril maupun materiil serta kasih sayang, doa dan semangat kepada penulis
9. Bapak Radiyanto, S.H., M.H. dan Bapak Dian Puri Winasto, S.H. selaku Kepala Seksi dan Kepala Sub Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang yang telah memberikan izin dan membantu penulis untuk melakukan penelitian
10. Bapak Edi Handoko, S.H. selaku Asman (Asisten Manager Penertiban dan Penanganan Asset Bermasalah) di PT KAI DAOP IV kota Semarang yang telah memberikan izin dan membantu penulis untuk melakukan penelitian
11. Bapak Sakirman selaku Kepala Seksi Keamanan dan Ketertiban di Kelurahan Kemijen kota Semarang yang telah memberikan izin dan membantu penulis untuk melakukan penelitian
12. Bapak Giyanto selaku Ketua Panitia PTSL di Kelurahan Kemijen kota Semarang yang telah memberikan izin dan membantu penulis untuk melakukan penelitian
13. Bapak Slamet selaku warga Kelurahan Kemijen kota Semarang yang telah memberikan izin dan membantu penulis untuk melakukan penelitian
14. Sahabat-sahabat terbaik penulis yang selama ini telah memberikan dukungan dan motivasi untuk penulis : Revi Putri Maharani, Ellenia Gina Nurdin Wijanarko, Garuda Shiva Putra

dukungan dan motivasi untuk penulis : Revi Putri Maharani, Ellenia Gina
Nurdin Wijanarko, Garuda Shiva Putra

15. Sahabat-sahabat terbaik penulis yang selama ini telah memberikan
dukungan dan motivasi untuk penulis : Hanifah Ramadhani, Tiara Natasha,
Debbie Yuliana

16. Sahabat-sahabat semasa kuliah penulis yang selama ini telah memberikan
dukungan dan motivasi untuk penulis : Novia Puspa Ayu Larasati, Ayu
Maulidina Larasati, Frieda Pratiwi Wijanarko, Zaki Aidina Zaen, Firda
Etrika J , Fani Amalia Wibowo

17. Teman – Teman seperjuangan KKN Lokasi Universitas Negeri Semarang, di
Bandungsari Brebes

18. Teman-teman seperjuangan angkatan 2016 di Fakultas Hukum Universitas
Negeri Semarang.

Semoga segala bantuan dan kebaikan tersebut dilimpahkan balasa dari Allah SWT.,
penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat dan memberi tambahan pengetahuan
maupun wawasan bagi pembaca.

Semarang, 2020

Penulis



M RISK A ANANDYA PUTRI P

8111416298

ABSTRAK

M RISK A ANANDYA PUTRI PRATIWI.2020. *“Tinjauan Yuridis Penguasaan Tanah di Kelurahan Kemijen kota Semarang (Studi Kasus Pertanahan PT KAI dengan warga Kelurahan Kemijen)* Skripsi, Ilmu Hukum, Fakultas Hukum , Universitas Negeri Semarang, Pembimbing 1 , Aprila Niravita S.H.,M.Kn.

Kata Kunci : PT KAI , Perlindungan Hukum, Penguasaan

Salah satu lokasi yang terjadi penguasaan oleh kedua belah pihak antara PT KAI dengan warga Kelurahan Kemijen menggunakan alat bukti masing-masing. Warga di Kelurahan Kemijen yang sudah memiliki sertifikat hak atas tanah berupa Hak milik, dan adanya klaim penguasaan lahan dari PT KAI tersebut menggunakan alat bukti *Groondkaart* yang mengakibatkan sertifikat milik warga Kemijen tidak dapat di gunakan sementara waktu dalam melakukan perbuatan hukum. Hal ini membuat warga menolak adanya klaim penguasaan dari PT KAI dan tetap mempertahankan sertifikatnya dengan tanggung jawab perlindungan hukum dari Kantor Pertanahan kota Semarang sebagai yang mengeluarkan sertifikat tersebut.

Penelitian ini merupakan penelitian Yuridis Empiris dengan pendekatan Kualitatif. Jenis dan sumber data penelitian yaitu data Primer dan data Sekunder. Data Primer di peroleh melalui wawancara dan Data Sekunder di peroleh dengan mengutip buku , jurnal, skripsi atau tesis, data atau dokumen dari lokasi penelitian. Data di analisis secara deskriptif kualitatif.

Dalam hasil penelitian untuk penguasaan sengketa antara kedua belah pihak pada PT KAI dan Kelurahan Kemijen menunggu keputusan dari Kementerian Agraria mengingat suatu Aset dari PT KAI adalah milik dari BUMN maka tidak bisa di lepaskan secara langsung. Untuk dalam perlindungan hukum yang di lakukan Kantor Pertanahan kota Semarang hanya melakukan sampai saat ini masih menganggap sah sertifikat yang dimiliki warga Kelurahan Kemijen dan melakukan Pemblokiran antara kedua belah pihak Pemblokiran berguna mencegah adanya perbuatan hukum dari masing-masing pihak Saran yang diberikan untuk mendapatkan keputusan yang jelas antara keduanya untuk mengajukan tuntutan hukum untuk guna mendapatkan keadilan dan kepastian hukum dan juga perlindungan hukum yang jelas baik ke Pengadilan Negeri setempat berkenaan dengan status hak kepemilikan atas tanah yang sebenarnya ataupun ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat, berkaitan dengan prosedur penerbitan sertifikat guna mendapatkan keputusan tanpa harus menunggu dari keputusan dari Kementerian Agraria dalam penyelesaian sengketa.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN LULUSAN	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	iv
PERNYATAAN PUBLIKASI	v
MOTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
PRAKATA	vii
ABSTRAK.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR BAGAN	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Identifikasi Masalah	5
1.3. Pembatasan Masalah	6
1.4. Rumusan Masalah	7
1.5. Tujuan Penelitian	7
1.6. Manfaat Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Penelitian Terdahulu.....	9
2.2 Landasan Teori.....	11
2.2.1 Teori Kepastian Hukum	11
2.3 Landasan Konseptual.....	17

2.3.1 Penguasaan Hak Atas Tanah.....	17
2.3.2 Perlindungan Hukum	
2.3.3 Alas Hak	19
2.3.4 Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.....	20
2.3.5 Pengertian Tanah Negara.....	23
2.3.6 <i>Grondkaart</i>	25
2.3.7 Pengelolaan Aset Negara.....	26
2.4 Kerangka Berfikir.....	29
BAB III METODE PENELITIAN.....	32
3.1 Pendekatan Penelitian	33
3.2 Jenis Penelitian.....	35
3.3 Fokus Penelitian	35
3.4 Lokasi Penelitian	36
3.5 Sumber Data.....	36
3.6 Teknik Pengumpulan Data	40
3.7 Validitas Data	43
3.8 Analisis Data.....	44
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	47
4.1 Hasil Penelitian.....	47
4.1.1 Deskripsi Lokasi Penelitian.....	52
4.1.1.1 Gambaran Umum Daerah Kelurahan Kemijen.....	52
4.1.2 Penguasaan kasus pertanahan aset PT Kereta Api (Persero) dengan warga Kelurahan Kemijen Kota Semarang	57
4.1.3 Perlindungan Hukum Pemegang hak atas tanah warga Kelurahan Kemijen Kota Semarang adanya sengketa lahan dengan PT KAI .	66
4.2 Pembahasan.....	68
4.2.1 Penguasaan kasus pertanahan aset PT Kereta Api (Persero) dengan warga Kelurahan Kemijen Kota Semarang	6

4.2.2. Perlindungan Hukum Pemegang hak atas tanah warga Kelurahan Kemijen Kota Semarang adanya sengketa lahan dengan PT KAI	80
BAB V PENUTUP	89
5.1 Kesimpulan.....	89
5.2 Saran	91
DAFTAR PUSTAKA.....	93
LAMPIRAN	97

DAFTAR TABEL

2.1 Tabel penelitian Terdahulu	09
4.1.1 Tabel Letak Geografis kota Semarang	49
4.1.2 Tabel Peningkatan Jumlah Penduduk kota Semarang	50
4.1.3 Tabel Penyebaran Penduduk kota Semarang	51
4.1.1.1 Tabel Data Penduduk Perempuan dan Laki-laki Kelurahan Kemijen	53

DAFTAR BAGAN

2.1. Bagan Kerangka Berfikir.....	29
4.1.1.2 Bagan Alur Kasus antara PT KAI dengan warga Kelurahan Kemijen	52

DAFTAR GAMBAR

4.1.1 Gambar Peta Kota Semarang	46
4.1.2 Gambar Peta <i>Grondkaart</i>	56

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 (Surat Keterangan Penelitian Kantor Pertanahan Kota Semarang)	96
Lampiran 2 (Surat Keterangan Penelitian PT KAI DAOP IV kota Semarang)	
Lampiran 3 (Surat Keterangan Penelitian Kantor Kelurahan Kemijen).....	
Lampiran 4 Kronologis Permohonan Penyertifikatan	97
Lampiran 5(Surat Permohonan Penyertifikatan Tanah Kelurahan Kemijen 2017)	99
Lampiran 6 (Surat Permohonan Tidak Di Terbitkan Sertifikat dari PT KAI) ...	100
Lampiran 7 (Surat Permohonan Persertifikatan Tanah Warga (an Marzoni) Kelurahan Kemijen).....	102
Lampiran 8 (Surat Permohonan Penyertifikatan Tanah Kelurahan Kemijen 2019)	103
Lampiran 9 (Surat Menteri Agraria No 09/VII/MENAGR/BPN/97)	105
Lampiran 10 (Keputusan Menteri Nomor 54 – IX 1990)	106
Lampiran 11 (Surat Tindak Lanjut progam PTSL dari Kantor Pertanahan kota Semarang No HP.02.01)	109
Lampiran 12 (Tindak Lanjut Progam PTSL di Kelurahan Kemijen 2020)	110
Lampiran 13 (SKPT Atas Nama Sugiyanto)	111
Lampiran 14 (Sertifikat Hak Milik tahun 1997)	112
Lmpiran 15 (Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Sertifikat Hak Milik Tahun 1983	11

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sudah menjadi pengetahuan umum bahwa salah satu masalah pokok yang hingga kini belum mendapat pengaturan tuntas adalah masalah tanah. Persoalan tentang tanah dalam kehidupan mempunyai arti yang sangat penting sekali, karena sebagian besar dari pada kehidupan manusia bergantung pada tanah. Tanah dibutuhkan oleh manusia secara Individual baik sebagai tempat pemukiman, sumber mata pencaharian, maupun sebagai tempat peristirahatan yang terakhir (Ali Achmad Chomzah,2002:04).

Tanah sebagai hak dasar setiap orang, keberadaannya dijamin dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pada Pasal 33 Ayat (3) disebutkan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Dari uraian di tersebut jelaslah kiranya bahwa tanah atau bumi dalam hal ini harus dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya termasuk di dalamnya yang dikuasai oleh masyarakat sehingga penguasaan, pemilikan tanah oleh masyarakat harus diatur sedemikian pula dan mendapatkan perlindungan hukum yang tetap dan pasti dari pemerintah yang kesemuanya demi kepentingan masyarakat itu sendiri (Imam Sutinkjo, 1990 :35).

Kemudian, landasan pengelolaan pertanahan secara Yuridis diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang menjamin kepastian hak atas tanah bagi para pemegang

haknya, yang tertuang dalam Pasal 19 , dan didukung oleh Pasal 4 ayat (1) dan (2) menyatakan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi yang disebut tanah yang di berikan kepada dan di punyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi kewenangan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekedar di perlukan untuk kepentingan yang berlangsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan Peraturan-Peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Boedi Harsono, 2008 : 01).

Penguasaan dalam arti Yuridis adalah penguasaan yang di landasi hak yang di lindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di haki tidak di serahkan kepada pihak lain , penguasaan dapat menjadi dua yaitu dalam arti Yuridis ataupun Fisik (Denico Doly, 2017: 200). Berkaitan dengan penguasaan dan penggunaan tanah di Indonesia, terdapat penguasaan tanah oleh PT Kereta Api Indonesia yang disebut dengan (PT KAI), penguasaan tersebut mempunyai tujuan untuk dipergunakan dalam rangka pengembangan potensi dan peningkatan peranan Perkeretaapian yang berkait dengan sarana prasarana dan fasilitas penunjang, tetapi saat ini masih terdapat Aset dari PT KAI terutama tanah tidak terfungsikan atau non aktif.

Permasalahan khususnya di bidang pertanahan perihal penguasaan lahan antara PT KAI dengan warga kerap terjadi, seperti di ketahui sengketa yang terjadi di Kelurahan Kemijen kota Semarang sampai sekarang belum menemukan penyelesaiannya karena adanya, pengakuan kedua belah pihak antara PT KAI dengan warga Kelurahan Kemijen penguasaan lahan di Kelurahan Kemijen. Masing-masing kedua belah pihak mempunyai alat bukti yang berbeda yaitu adanya Klaim kepemilikan oleh PT KAI berdasarkan *Grondkaart* atau peta bidang zaman Belanda yang di miliki

Sedangkan, warga sudah mengantongi Sertifikat Hak Atas Tanah yang berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dan sampai sekarang lahan yang di tempati menjadi pemukiman dan sumber kehidupan warga Kelurahan Kemijen. Adanya permasalahan ini mengusik warga Kelurahan Kemijen kota Semarang karena, lahan yang di tempati nya saat ini hanya sebagian kecil Aset dari yang di berikan oleh pemerintah pada tahun 1997 silam, dan adanya pengajuan Klaim dari PT KAI ke Kantor Pertanahan kota Semarang pada tahun 2017, tidak hanya itu sertifikat yang dimiliki warga Kelurahan Kemijen pun tidak bisa di gunakan dalam perbuatan hukum seperti jual beli dan melakukan peminjaman di Bank karena adanya, pemblokiran dari Kantor Pertanahan Kota Semarang semenjak surat permohonan Klaim lahan di Kelurahan Kemijen dari PT KAI.

Peta bidang zaman Belanda (*Grondkaart*) yang saat ini di miliki oleh PT KAI, juga tidak menjelaskan secara detail letak Aset yang di Klaim PT KAI. Di sisi lain, menurut dari Kantor Pertanahan kota Semarang pun menyatakan pemberian sertifikat oleh Menteri Agraria pada 1997 kala itu kepada warga Kemijen juga sah

di mata hukum dan di dalam Hukum Agraria *Grondkaart* tidak bisa disebut sebagai tanda kepemilikan tanah karna tidak di jelaskan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, namun menyangkut adanya Aset Negara yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 01 tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara maka harus ada kebijakan khusus dalam penyelesaiannya karna adanya perlindungan mengenai Aset- Aset milik Negara, dan jika belum ada pembatalan secara peradilan yang diajukan oleh para pihak yang terkait maka, tetap sah atas kepemilikannya alat bukti kedua belah pihak.

Maka bukti penguasaan tanah Aset PT KAI dalam bentuk *Grondkaart* adalah bukan bentuk hak atas tanah melainkan hanya dapat di kategorikan sebagai alas hak suatu perusahaan untuk memanfaatkan tanah Negara. Suatu hak atas tanah muncul setelah di lakukan di BPN setempat dimana menjadi bidang tanah yang menjadi objek pendaftaran tersebut berada. Oleh karena itu alas hak bukti penguasaan secara Yuridis hanya merupakan legimitasi awal atau pengakuan atas penguasaan tanah oleh subjek hak yang pada tahap selanjutnya harus dilakukan pendaftaran menurut ketentuan hukum tanah Nasional yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Ramli Zein,1995 :02).

Maka terdapat penggunaan tanah oleh Warga Kelurahan Kemijen dan penguasaan oleh PT KAI dan bisa di katakan terdapat suatu ketidak pastian hukum hak atas tanah untuk keduanya karna adanya alat bukti yang masing-masing itu jelas keberadaanya. Maka dengan kepastian hukum yang jelas akan mengurangi adanya sengketa dalam persoalan hak atas tanah sesuai di dalam penjelasan Umum Ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa:

“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.

Menurut wawancara dengan Radiyanto selaku Kepala Sengketa Kantor Pertanahan kota Semarang, menyatakan

“Belum menemukan penyelesaian kasus pertanahan ini, adanya Keputusan untuk mencari keadilan masing-masing pihak harus maju ke Pengadilan atau menunggu adanya Keputusan Kementerian Agraria dan Kementerian BUMN selaku pemilik Aset dari PT KAI apabila di selesaikan dalam musyawarah” (Wawancara Radiyanto Kepala PMPP di Kantor Pertanahan Kota Semarang 13 Februari 2020).

Berdasarkan uraian tersebut bahwa terdapat suatu ketidak pastian hukum hak atas tanah untuk kedua belah pihak adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di dalam beberapa pasal membahas pengaturan dari di berikannya kepastian hukum bagi Pemegang sertifikat dan alat bukti yang jelas secara data fisik maupun yuridisnya yang di keluarkan oleh Kantor Pertanahan. Adanya kasus pertanahan di Kelurahan Kemijen menurut peraturan yang jelas harus diberikan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum yang ditanggung jawab oleh Kantor Pertanahan kota Semarang. Melihat kenyataan di atas mendorong penulis untuk mengangkat masalah tersebut ke dalam skripsi ini yang berjudul “Tinjauan Yuridis Penguasaan Tanah di Kelurahan Kemijen kota Semarang (Studi Kasus Pertanahan PT KAI dengan warga Kelurahan Kemijen)”.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis ingin mengangkat dan mendeskripsikan perihal berjudul “Tinjauan Yuridis Penguasaan Tanah di

Kelurahan Kemijen kota Semarang (Studi Kasus Pertanahan PT KAI dengan warga Kelurahan Kemijen)”. Maka dapat diambil identifikasi masalah sebagai berikut :

1. Penguasaan lahan antara PT KAI dengan warga Kelurahan Kemijen kota Semarang.
2. Penguasaan lahan oleh Pemegang Hak Atas Tanah yaitu warga Kelurahan Kemijen kota Semarang menggunakan alat bukti berupa Sertifikat Hak Atas Tanah
3. Penguasaan lahan Aset di Kemijen oleh PT KAI menggunakan Alat bukti berupa *Grondkaart* (Peta Belanda) sebagai alas hak yang di miliki PT KAI.
4. Perlindungan Hukum bagi warga Kelurahan Kemijen pemegang Sertifikat Hak atas Tanah yang di keluarkan Kantor Pertanahan kota Semarang dan penguasaan lahan menggunakan alat bukti *Grondkaart* yang dimiliki oleh PT KAI

Beberapa hal yang telah di sebutkan di atas tidak menutup kemungkinan masih adanya permasalahan-permasalahan lain yang perlu di identifikasi sebagai permasalahan yang sering muncul.

1.3 Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam penelitian ini di maksudkan untuk memper sempit ruang lingkup permasalahan tanah yang akan di kaji lebih lanjut. pembatasan masalah tersebut antara lain :

1. Penguasaan pada tanah yang di sengketakan oleh PT KAI dan warga Kelurahan Kemijen kota Semarang

2. Perlindungan Hukum Hak atas Tanah pada Sertifikat Hak Milik warga Kelurahan Kemijen Kota Semarang dan penguasaan atas tanah pada PT KAI menggunakan alat bukti *Grondkaart* (Peta pada zaman Belanda)

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pembatasan masalah di atas maka dapat di rumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Penguasaan tanah pada tanah yang di sengketakan oleh PT KAI dengan warga Kelurahan Kemijen di Kota Semarang?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum terhadap pemegang Hak Atas Tanah dan pemilik bukti penguasaan atas tanah pada tanah yang di sengketakan antara PT. KAI (Persero) dan warga Kelurahan Kemijen Kota Semarang?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka, yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Penguasaan tanah yang di sengketakan oleh PT KAI dengan warga Kelurahan Kemijen kota Semarang.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum yang tepat atas pemegang Hak Atas Tanah dan pemilik bukti penguasaan atas tanah yang di sengketakan oleh PT KAI dengan warga Kelurahan Kemijen kota Semarang

1.6 Manfaat Penelitian

Hasil Penelitian ini di harapkan dapat memberikan manfaat secara Teoritis dan Praktis dan berguna sebagai kajian yang luas, menyeluruh dan dapat di gunakan bahan referensi ilmiah bagi kegiatan Studi Hukum sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Hasil penelitian dapat memberikan pemikiran bagi pengembangan Ilmu Hukum dalam kaitannya tentang penguasaan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah secara Hukum Indonesia.
- 2) Untuk memberikan sumbangan bagi perkembangan hukum secara Teoritis khususnya bagi Hukum Pertanahan atau Perdata Agraria, yang berkaitan dengan penyelesaian permasalahan pertanahan.
- 3) Dapat memberikan bahan dan masukan serta referensi bagi penelitian yang di lakukan selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

Manfaat Praktis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Memberikan informasi yang jelas kepada para pembaca skripsi ini dan masyarakat pada umumnya tentang penguasaan tanah yang disengketakan oleh PT KAI dengan warga Kelurahan Kemijen kota Semarang.
- 2) Hasil penelitian ini di harapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat umum dalam bidang hukum Pertanahan atau Perdata Agraria yang berkaitan dengan penyelesaian masalah Pertanahan khususnya permasalahan Penguasaan tanah dan Perlindungan hukum Hak Atas Tanah.

- 3) Di harapkan bermanfaat bagi masyarakat dan kaum Akademisi dalam pengetahuan pemahaman hukum Pertanahan yaitu dalam hal Penguasaan tanah dan Perlindungan hukum Hak Atas Tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

2.1 Tabel Penelitian Terdahulu

No	Nama Penelitian	Judul Penelitian	Fokus Penelitian	Perbedaan
1.	Prasetya Nurul Ramadhan (Skripsi) Fakultas Hukum Universitas Lampung 2016	Perlindungan Hukum Terhadap Penguasaan Tanah PT KAI Oleh masyarakat Kelurahan Gunungsari Kota Bandar Lampung	Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap warga yang menguasai tanah PT KAI Serta mengetahui penyelesaian yang tepat sengketa tersebut	Untuk mengetahui perlindungan hukum sertifikat hak atas tanah warga Kelurahan Kemijen atas kepastian hukum yang dimiliki warga adanya sertifikat yang dikeluarkan BPN.
2.	Rizky Yulia Chandra, dkk (Diponegoro Law Journal Volume 6 Nomer 2) Program Studi S1 Ilmu Hukum Tahun 2017	Kekuatan Hukum <i>Grondkaart</i> Milik PT Kereta Api Indonesia (Studi Kasus Penguasaan Tanah di Kelurahan Tanjung Mas kota Semarang)	Untuk mengetahui sengketa yang terjadi antara PT KAI dengan warga kelurahan Kebonharjo Dan mengetahui kekuatan hukum <i>Grondkaart</i> yang dimiliki PT KAI	Penelitian penulis berfokus dalam Perlindungan hukum kepada warga Kelurahan Kemijen yang memiliki sertifikat hak atas tanah di atas kuasa PT KAI dengan menggunakan bukti <i>Grondkaart</i> .

3.	<p>Septi Hariyanti (Tesis) Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang 2008</p>	<p>Penanganan masalah tanah Aset PT Kereta Api Indonesia Yang di kuasai Masyarakat di Kecamatan Baturetno kabupaten Wonogori.</p>	<p>Untuk mengetahui hambatan dalam penyelesaian Aset sengketa PT KAI Dan, mengetahui penyelesain pemberian tanah Aset PT KAI yang di kuasai masyrakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri.</p>	<p>Penelitian penulis berfokus pada penguasaan Aset antara PT KAI dengan warga Kelurahan Kemijen.</p>
4.	<p>Noviliana Ratna Kusumawati (Tesis) Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang 2010</p>	<p>Upaya Penentuan Status Hak Penguasaan dan Penggunaan Tanah PT KAI oleh Masyarakat (Studi Kasus di kabupaten Demak)</p>	<p>Untuk mengetahui pengaturan hukum dan perkembangan atas penguasaan dan penggunaan tanah PT KAI lintas non aktif oleh masyarakat Kabupaten Demak dan, untuk mengetahui kepastian hukum hak atas tanah dalam penguasaan dan penggunaan PT KAI yang di lakukan masyarakat di Kabupaten Demak.</p>	<p>Penelitian penulis berfokus pada penguasaan hak atas tanah dan Aset dari PT KAI dengan warga Kelurahan Kemijen Kota Semarang. Dan, Perlindungan Hukum Sertifikat hak atas tanah yang di miliki warga Kelurahan Kemijen.</p>
5.	<p>Ispriyanti Wandasari (Tesis) Kenotariatan</p>	<p>Penguasaan tanah PT KAI oleh masyarakat di Kota Surakarta</p>	<p>Untuk mengetahui pengaturan hukum dan perkembangan penguasaan tanah PT KAI oleh masyarakat di Kota Surakarta.</p>	<p>Penelitian berfokus pada</p>

	Universitas Gadjah Mada Jogjakarta 2015			penguasaan Aset dari PT KAI dan Perlindungan Hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah warga Kelurahan Kemijen.
6.	Nur Wahyu Setyawan Santoso (Skripsi) Universitas Negeri Semarang 2012	Eksistensi <i>Grondkaart</i> Sebagai Bukti Penguasaan Tanah PT KAI Daop IV Semarang (Studi Putusan Nomor 227/Pdt/G/2016/Pn.Smg)	Untuk mengetahui Eksistensi <i>Grondkaart</i> dan Perlindungan Hukum bagi tergugat atas putusan Nomor 227/Pdt/G/2016/Pn.Smg	Penelitian penulis berfokus pada penguasaan yang dilakukan PT KAI terhadap lahan di Kemijen dan Perlindungan Hukum yang diberikan kantor pertanahan kota semarang untuk warga Kelurahan Kemijen.

2.2 Landasan Teori

2.2.1 Teori Kepastian Hukum

Teori perlindungan hukum tidak bisa di pisahkan dari teori kepastian hukum, karena kepastian hukum itu sendiri merupakan salah satu tolak ukur adanya perlindungan hukum. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian

hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Kepastian adalah suatu perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Sedangkan hukum, menurut Sudikno Mertokusumo adalah: “Kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi (Petter Marzuki, 2005 : 155).

Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat, tanpa ada ketakutan terhadap gangguan pihak lain. Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama, adanya aturan bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh di bebaskan atau di lakukan oleh Negara terhadap individu (Petter Marzuki, 2005 :158).

Di dalam Undang- Undang Dasar 1945 Pasal 28 D Ayat 1 menyatakan: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”. Maka hal ini berlaku dalam bidang pertanahan Didalam Hukum Adat tidak dikenal sebagai *acquisitive verjaring* namun yang dikenal sebagai *rechtverwerking* yaitu lampaunya waktu sebagai kehilangan hak atas tanah apabila tanah yang bersangkutan selama waktu lama tidak di usahakan oleh pemegang haknya dan akan di kuasai pihak lainnya melalui perolehan hak dengan cara itikad baik (Muhammad Irvan, 2018 : 165).

Sedangkan Menurut pandangan Mochtar Kusumaatmadja berawal dari fungsi hukum yaitu bahwa hukum menjamin keteraturan (kepastian) dan ketertiban dalam masyarakat, sumber hukum baik Materil dan Formil merupakan suatu jawaban atas pertanyaan mengapa hukum itu mengikat dan dimana ditemukan aturan-aturan hukum atau kaidah-kaidah yang mengatur kehidupan (Mochtar Kusumaatmadja 2000 : 58). Kepastian hukum ini bersumber pada Undang-Undang Dasar 1945 seperti yang di gariskan dalam Pasal 33 ayat (3), menyatakan “ Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaan di pergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia adalah kepastian hukum terhadap Harkat dan Martabat yang bersumber pada Undang-Undang Dasar 1945 dengan prinsip Negara hukum.

Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumnya. Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak di anggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang di gunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan Asas Manfaat dan Efisiensi. Jika dikaitkan dengan kepastian hukum dalam bidang Hukum Pertanahan maka sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, peraturan pelaksanaanya akan di atur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang lain. Adapun tujuan pokok dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah :

1. Untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional.
2. Menjadi dasar dalam mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Menjadi dasar dalam mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia

Artinya kepastian hukum dalam bidang Hukum Pertanahan para pemegang hak harus memperoleh kepastian mengenai hak nya dan adanya Instruksi yang jelas bagi Pemerintah.

2.3 Landasan Konseptual

2.3.1 Penguasaan Hak Atas Tanah

Boedi Harsono menyatakan bahwa Hak Penguasaan Atas Tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi Kriteria atau tolak ukur pembedaan diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah (Harsono, 1971:24). Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang di landasi hak yang di lindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara Fisik tanah yang di haki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di haki, tidak di serahkan kepada pihak lain penguasaan dapat menjadi dua yaitu dalam arti Yuridis atau Fisik (Denico Doly, 2017: 200).

Penguasaan secara garis besar dalam hukum tanah dapat dipakai dalam arti Fisik juga dalam arti Yuridis, penguasaan Yuridis di landasi hak yang di lindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara Fisik tanah yang dihak secara Fisik, pada kenyataannya penguasaan Fisiknya dilakukan oleh pihak lain (K. Wantjik Saleh, 1980 : 113).

Sedangkan Dalam arti Yuridis penguasaan yaitu penguasaan yang dilandasi suatu hak dan dilindungi oleh hukum dan memberi kewenangan kepada pemegang

hak untuk menguasai secara Fisik tanah yang akan dihaki (Urip Santoso 2012 :73).

Kewajiban pemegang hak penguasaan atas tanah adalah dengan memperhatikan

Asas dari Hak Atas Tanah yaitu:

1. Fungsi Sosial Atas Tanah, Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria, memuat suatu pernyataan penting mengenai hak atas tanah, yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut konsepsi yang mendasari hukum tanah Nasional, pasal tersebut berbunyi :“semua hak atas tanah mempunyai Fungsi Sosial”.
2. Kewajiban memelihara tanah, Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria dihubungkan dengan Pasal 52 ayat (1) tentang kewajiban memelihara tanah yang dihaki. Pasal 15 menyatakan: “memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah rusaknya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan-hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah”.
3. Kewajiban untuk mengerjakan sendiri secara aktif tanah pertanian. Pasal 10 ayat (1) UUPA menyatakan : ”Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian pada asanya diwajibkan untuk mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan”.

Jadi hak penguasaan atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah yang di kuasainya. Wewenang tersebut berisi kewajiban-kewajiban dan larangan-larangan yang harus diperhatikan

oleh pemegang haknya. Maka untuk memperoleh suatu sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah ini, harus di dahului dengan kegiatan pendaftaran tanah, baik pendaftaran tanah yang pertama kali maupun pendaftaran tanah setelah terjadi peralihan hak atas tanah. Orang yang tidak memiliki dokumen bukti kepemilikan mencoba membuktikan haknya dengan kesaksian orang lain, penguasaan yang cukup lama tanpa ada keberatan dari orang lain, atau di akui kepemilikannya oleh orang lain (Effendi Bchtiar, 1993: 3).

2.3.2 Perlindungan Hukum

Istilah perlindungan hukum berasal dari bahasa Belanda, yakni “*Rechtsbescherming*” dengan mengandung pengertian bahwa dalam kata perlindungan hukum terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak pihak yang di lindungi sesuai dengan kewajiban yang dilakukan. Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi pelanggaran maupun tindakan yang bertentangan dengan hukum yang di lakukan oleh pemerintah, baik perbuatan penguasa yang melanggar Undang-Undang maupun masyarakat yang harus di perhatikannya. Pengertiannya dalam kata perlindungan hukum terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak yang di lindungi sesuai dengan kewajiban yang harus di lakukan. Di dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 yang menjelaskan Hak Milik tersebut tidak boleh di ambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun, terdapat pernyataan di Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 menyatakan “Bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Dalam konteks pemilikan tanah, pemberian sertifikat merupakan perwujudan dari pengakuan, penghormatan dan pemenuhan hak asasi manusia yang dijamin oleh Konstitusi”. Jika timbul sengketa

hak atas kepemilikan benda maka Pengadilan lah menjadi tempat yang tepat untuk mendapatkan perlindungan hukum karena Pengadilan merupakan Representasi Negara di bidang penegakan hukum. Hakim harus memiliki Integritas kuat, Sensivitas keadilan tinggi dan pengetahuan hukum yang luas agar setiap keputusannya dapat memberikan keadilan Substansial, kepastian dan kemanfaatan bagi masyarakat (Rafael Tunggu 2016 : 12).

Sedangkan menurut pendapat Boedi Harsono mengemukakan bahwa salah satu tujuan UUPA sebenarnya bukan menambah pembatasan atau mengurangi kebebasan Individu dalam menentukan peruntukan dan penggunaan tanah yang dipunyainya, Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang di berikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat Preventif maupun yang bersifat Represif, baik yang lisan maupun yang tertulis Boedi Harsono (1995: 302). Dengan kata lain dapat di katakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Karena , hal itu sudah terkandung dalam sifat hakikat hak yang ada pada tujuan Undang- Undang Pokok Agraria justru akan memperkuat kedudukan individu dalam hubungan dengan masyarakatnya dan anggota masyarakat yang lain yakni dengan menyediakan perangkat peraturan hukum yang tertulis dan memberikan surat tanda bukti pemilikan tanah, melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Menurut Philipus M. Hadjon Perlindungan Hukum adalah sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya

hak-hak tersebut (Philipus M. Hadjon, 1987 : 84). Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum bagi rakyat dalam 2 (dua) macam yaitu:

- a) Perlindungan Hukum Reprensif artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan pelanggaran hukum. Upaya ini di Implementasikan dengan membentuk aturan hukum yang bersifat Normative
- b) Perlindungan hukum Preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan. Perlindungan hukum yang Represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa termasuk penanganannya di lembaga Peradilan.

Menurut Satjipto Rahardjo, Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur dalam arti ditentukan keluasan dan kedalamannya (Satjipto Rahardjo 1986 : 93). Penguasaan dan penggunaan tanah dilindungi hukum terhadap gangguan-gangguan pihak manapun, baik sesama anggota masyarakat maupun pihak penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak berdasarkan landasan hukum.

Dengan kata lain, apabila tanah dikuasai oleh pemegang hak secara sah, jika di perlukan untuk pembangunan harus di dahului dengan musyawarah terlebih dahulu. Hal ini berkaitan dengan Konsekuensi pengakuan Negara terhadap tanah seseorang atau suatu masyarakat Hukum Adat, maka Negara wajib untuk memberi jaminan kepastian hukum terhadap Hak Atas Tanah tersebut sehingga lebih mudah bagi seseorang untuk mempertahankan haknya terhadap gangguan-gangguan dari pihak lain (Maria S.W. Sumardjono, 2006: 159).

Dengan demikian, unsur terpenting dari perlindungan hukum adalah adanya peraturan hukum yang mengandung kepastian, yang bertujuan memberikan rasa aman kepada masyarakat dan dapat mendorong tercapainya kesejahteraan hidup masyarakat. Di samping itu, hukum juga harus di tegakkan dengan benar dan baik agar keadilan sebagai tujuan hukum sungguh-sungguh dapat di rasakan oleh masyarakat. *“To achieve this goal, the national government passed Law No. 5/1960 on the Basic Principles of Agrarian Law (commonly referred to as the Basic Agrarian Law or Undang-Undang Pokoh Agraria (UUPA) to deal with land issues throughout the Indonesian archipelago Article 5 of Basic Agrarian Law prescribes that issues related to land, water, forest, and space shall be dealt with through Adat Law insofar as it does not conflict with interests of the state such as national unity, Indonesian socialism, or Islamic Law”* (Zefrizal Nurdin,2019 : 2 of 11). Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur hak-hak Individual atas tanah termasuk pendaftaran dan akibat hukumnya, memberi petunjuk kuat bahwa ada jaminan perlindungan hukum kepada setiap pemegang hak atas tanah. Jaminan yang di maksudkan di sini mencakup penikmatan benda dan gangguan pihak lain.

2.3.3 Alas Hak

AP. Parlindungan menyatakan bahwa : ”Alas hak atau dasar penguasaan atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang – Undang Pokok Agraria dapat di terbitkan haknya karena penetapan Pemerintah atau ketentuan Peraturan Perundang-Undangan, maupun karena suatu perjanjian khusus yang diadakan untuk menimbulkan suatu hak atas tanah di atas hak tanah lain (misalnya Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik) dan juga karena ketentuan Konversi hak, sesuai dalam Peraturan Menteri Agraria Nomer 9 tahun 1999 pasal 9 ayat (2) yang menyatakan

yang termasuk dari alas hak meliputi Serifikat, Girik, Surat Kapling (AP Parlindungan, 1991:2).

Alas Hak dalam hal ini merupakan alat bukti bagi seseorang yang membuktikan adanya hubungan hukum antara individu dengan hak yang melekat pada atas tanah yang dimohonkan. *Land tenure can be understood as 'the mode by which land is held or owned, or the set of relationships among people concerning land or its product* (Melani Lombard 2016 : 2701) Oleh karena itu, Alas Hak dapat menghubungkan kaitan hukum dengan subjek hak (individu dengan badan hukum) dengan suatu objek hak yang ia kuasai, Artinya seseorang dapat menjelaskan dengan jelas riwayat atas penguasaan bidang tanah yang ia miliki (Adrian Sutedi, 2007 : 121). Alas Hak yang secara Yuridis dapat di tuangkan dalam bentuk tertulis dengan suatu Surat Keputusan, Surat Keterangan, Surat Pengakuan ataupun Aktaotentik maupun surat dibawah tangan dan lain-lain maka, secara Perdata tanah yang dibuktikan dengan penguasaan Fisik tanahnya secara nyata atau adanya alas hak yang berupa data Yuridis memberikan Alas Hak yang berhubungan hukum dengan tanah yang bersangkutan. Dan apabila tanah yang dikuasai secara Yuridis sudah ada alas haknya maka berhak diakui Negara dan mendapatkan kepastian hukum. Untuk menjadikan Alas Hak sebagai hak atas tanah di Formalkan di tetapkan oleh Pemerintah dengan cara melakukan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan.

2.3.4 Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Secara umum Sertifikat Hak Atas Tanah merupakan bukti hak atas tanah, kekuatan berlakunya Sertifikat telah di tegaskan dalam pasal 19 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang

berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data Fisik dan data Yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data Fisik dan data Yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Fungsi utama Sertifikat adalah sebagai alat bukti hak atas tanah. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data Fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang di jamin Undang-Undang (Effendie, Bachtiar 1993 : 01).

Kepemilikan sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah telah menjadi hal yang sangat penting untuk terus di lakukan sosialisasi atau pun upaya penyadaran terhadap masyarakat. Kepemilikan sertifikat tersebut tidak sekedar terpenuhinya syarat Administratif, dan bukti Formil saja. Namun lebih dari itu, yaitu sebagai jaminan kepastian hukum yang di maksudkan dengan sertifikat adalah sebagai suatu surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data Fisik dan data Yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data Fisik dan data Yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Shinta Novi Wardhani,2018 :74).

Dasar hukum kekuatan pembuktian Sertifikat terdapat dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut: “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data Fisik dan data Yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.” Menurut penjelasan pasal tersebut, sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat di buktikan

sebaliknya data Fisik dan data Yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah benar tentu data Fisik maupun data Yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Namun dalam, *“With regard to the legal certainty of the assets of Nagari in the form of land, the certification must be done in accordance with the intention of Article 19 of the BAL ie to provide legal certainty concerning lolation, location, boundary, subject, area, type of rights or in PP 24 Year 1997 referred to physical evidence and juridical evidence then the right is registered for the birth of a right to land”*(Yulia Mirwati, 2017 : 134)

Sedangkan menurut Urip Santoso, bahwa sertifikat Hak Milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut :

1. Sertifikat hak milik atas tanah tersebut di terbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum.
2. Bahwa tanah tersebut di peroleh dengan itikad baik.
3. Bahwa tanah tersebut di kerjakan secara nyata.
4. Bahwa dalam waktu 5 (lima) tahun sejak di terbitkannya sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan Kabupaten atau Kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat (Urip Santoso, 2010 : 261).

Hal ini di karenakan tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Kekuatan pembuktian dari suatu sertifikat hak atas tanah

yang dimiliki pemegang hak pada dasarnya di jamin oleh Undang-Undang karena di dalamnya tertulis secara jelas mengenai jenis hak, keterangan Fisik mengenai tanah, beban di atas tanah tersebut dan peristiwa hukum yang saling berhubungan dengan tanah tertentu yang di buat atau di tulis oleh pejabat berwenang yaitu Kantor Pertanahan maka data-data tersebut di anggap benar.

2.3.5 Pengertian Tanah Negara

Tanah Negara adalah tanah yang tidak di punyai oleh Perseorangan atau Badan Hukum dengan sesuatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sedangkan pemberian hak atas tanah Negara adalah pemberian hak atas tanah yang berstatus sebagai tanah Negara berdasarkan kewenangan menguasai dari Negara menurut Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan “Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini di gunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur, (4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat di kuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah”

Tanah Negara adalah tanah yang dikuasai oleh Negara dan belum melekatinya suatu hak apapun maka siapapun boleh menguasai dengan adanya itikad baik. Sesuai didalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 menyatakan “Bumi dan Air Kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan

dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” berdasarkan ketentuan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 makna dikuasai Negara bukan berarti dan bukan semua dimiliki Negara tetapi kuasai adalah berwenang sebagai organisasi kekuasaan bangsa Indonesia untuk tingkatan yang tertinggi (Supriadi,2007: 03).

Penggolongan tanah dilihat dari status hukumnya ada dua status hukum di Indonesia yaitu bukan Tanah Negara adalah semua tanah yang dikuasai orang berdasarkan hak milik dan Tanah Negara semua tanah yang langsung maupun tidak langsung dikuasai oleh Negara, dari penggolongan status tanah tersebut maka tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang- Undang Pokok Agraria , adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan (Dianto bachtiat, dkk 1997 : 195) maka dalam penggunaan tanah Negara sering kali dilihat dari *“Land access and use is frequently tied to the spiritual, cultural and social identities of peoples”* (Manuel Couret Branco 2016 : 1222).

Sedangkan Tanah Negara Menurut Maria S.W. Sumardjono, dalam bukunya kebijakan pertanahan menyatakan tanah negara adalah tanah-tanah yang tidak di lekatkan dengan suatu hak, yakni Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah Negara, Hak Pengelolaan, serta Tanah Ulayat dan Tanah Wakaf. Tanah Negara dapat di bedakan menjadi dua jenis yaitu, tanah negara bebas dan tanah negara tidak bebas (Maria SW, 2009 : 58). Tanah Negara Bebas adalah tanah yang secara langsung di bawah penguasaan Negara tanah Negara bebas ini bisa langsung di mohonkan oleh warga kepada Negara atau Pemerintah dengan melalui suatu Prosedur yang lebih sederhana. Sedangkan, Tanah Negara Tidak Bebas adalah Tanah Negara yang di atasnya sudah ada suatu

Hak punya pihak lain seperti, Tanah Negara yang di atasnya milik PEMDA, PERTAMINA, PT. KAI (Virgina Nur Pradicia, 2018 : 58-59).

Dalam perkembangannya, penguasaan tanah-tanah Negara di atur di Peraturan Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2013 tentang Ketentuan-Ketentuan Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Pengelolaannya, dan dalam praktiknya, kekayaan Negara berupa tanah tersebut dapat dipindah tangankan atau dipertukarkan dengan pihak lain dengan persetujuan Presiden berdasarkan usul Menteri Keuangan atau dapat juga di manfaatkan dengan cara di sewakan atau di pergunakan dengan cara di bangun, di operasikan dan di serah terimakan kepada pihak lain yang dil akukan dengan keputusan Menteri Keuangan (Herman Hermit, 2004 : 112). Perlu pula di tegaskan bahwa penguasaan tanah-tanah Negara yang merupakan kekayaan Negara secara Yuridis Administratif penguasaannya berada di bawah wewenang Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan secara Fisik penggunaannya berada di bawah pengurusan suatu Departemen atau lembaga yang memerlukan Koordinasi dalam penanganannya (Herman Hermit, 2004 : 117)

2.3.6 *Grondkaart*

Secara historis penguasaan tanah yang dikuasai oleh PT.KAI saat ini berasal dari hak-hak sebelumnya dengan menggunakan alas hak berupa *Grondkaart*. *Grondkaart* merupakan, bukti penguasaan hak atas tanah milik PT KAI pada zaman Belanda yang berbentuk tertulis sama halnya dengan Akta Autentik karena sama dapat di tanda tangani oleh Pejabat yang berwenang.

Menurut Rusmadi Murad, *Grondkaart* ini yang membuktikan sebagai salah satu tanda bahwa telah terjadi suatu penguasaan oleh Instansi atau Departemen yang bersangkutan. Tanah-tanah dengan bukti alas hak penguasaan seperti *Grondkaart* ini pendaftarannya di lakukan berdasarkan tata cara penetapan hak menurut ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 jo. Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, yaitu dengan suatu keputusan pemberian hak atas tanahnya kepada Instansi atau Departemen yang bersangkutan (Rusmadi Murad , 2013 : 296).

Sedangkan, kepentingan yaitu berasal dari ketetapan atau *Beschiking*, Maka dalam hal ini kedudukan *Grondkaart* berada dibawah sertifikat hak atas tanah karna *Grondkaart* merupakan tanda bukti masa lalu dan harus segera kedudukannya untuk di daftarkan sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang ada untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah untuk bukti yang kuat pada hukum Positif di Indonesia. Dengan demikian, penguasaan tanah Aset SS (*Staats Sporwegen*) tidak berada ada Menteri Dalam Negeri, melainkan sudah menjadi Kekayaan Negara Aset PT KAI yang harus tunduk pada hukum Perbendaharaan Negara yang diatur di dalam Undang-Undang No 01 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Sehingga tidak boleh diberikan kepada Perseorangan atau Badan Swasta dengan suatu hak atas tanah tanpa memperoleh izin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan. (Oky Nasrul, 2018 : 532).

2.3.7 Pengelolaan Aset PT KAI

Tanah Aset merupakan tanah yang memiliki kekayaan ataupun nilai tukar maupun modal, berkaitan dengan tanah Aset tersebut Instansi Pemerintah tanah Aset yang dikuasai Negara di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33

menyatakan : “Bumi dan Air kekayaan alam terkandung di dalamnya di kuasai Negara dan di pergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyatnya”. Sedangkan di dalam Undang- Undang Pokok Agraria pada pasal 16 menyatakan status tanah di bedakan menjadi Tanah Hak dan Tanah Negara. Sedangkan di dalam Hak Pengelolaan adalah hak menguasai Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian di limpahkan kepada pemegangnya tujuan hal ini untuk di sediakan penggunaan bagi pihak lain yang mempergunakan.

Sedangkan Hak Pengelolaan menurut R. Atang Ranoemihardja adalah Hak atas tanah yang dikuasai oleh Negara dan hanya dapat di berikan kepada badan hukum Pemerintah seperti Dapartemen, Jawatanm atau daerah Swantantra atau pemerintah daerah baik untuk di pergunakan untuk usaha sendiri maupun untuk kepentingan pihak (R. Atang Ranoemihardja , 1995 :53).

Tanah merupakan peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi Ganda, yaitu sebagai *Social Aset dan Capital Aset* sebagai *Social Aset* tanah merupakan, sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat dan bernegara sedangkan *Capital Aset*, merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus di pergunakan dan di dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata juga harus di jaga dalam kelestariannya (Achmad Rubai,2007 : 01).

Menurut ketentuan hukum dari Undang-undang Nomor 01 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara Tanah Aset yang dimiliki PT KAI baik yang sudah bersertifikat maupun yang belum tidak boleh di lepaskan kepada pihak ketiga jika tidak ada izin dari Menteri Keuangan terlebih dahulu, walaupun sudah ada ketentuan mengenai *Grondkaart* yang di Konversi menjadi Hak Pakai atau Hak Pengelolaan sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku PT KAI

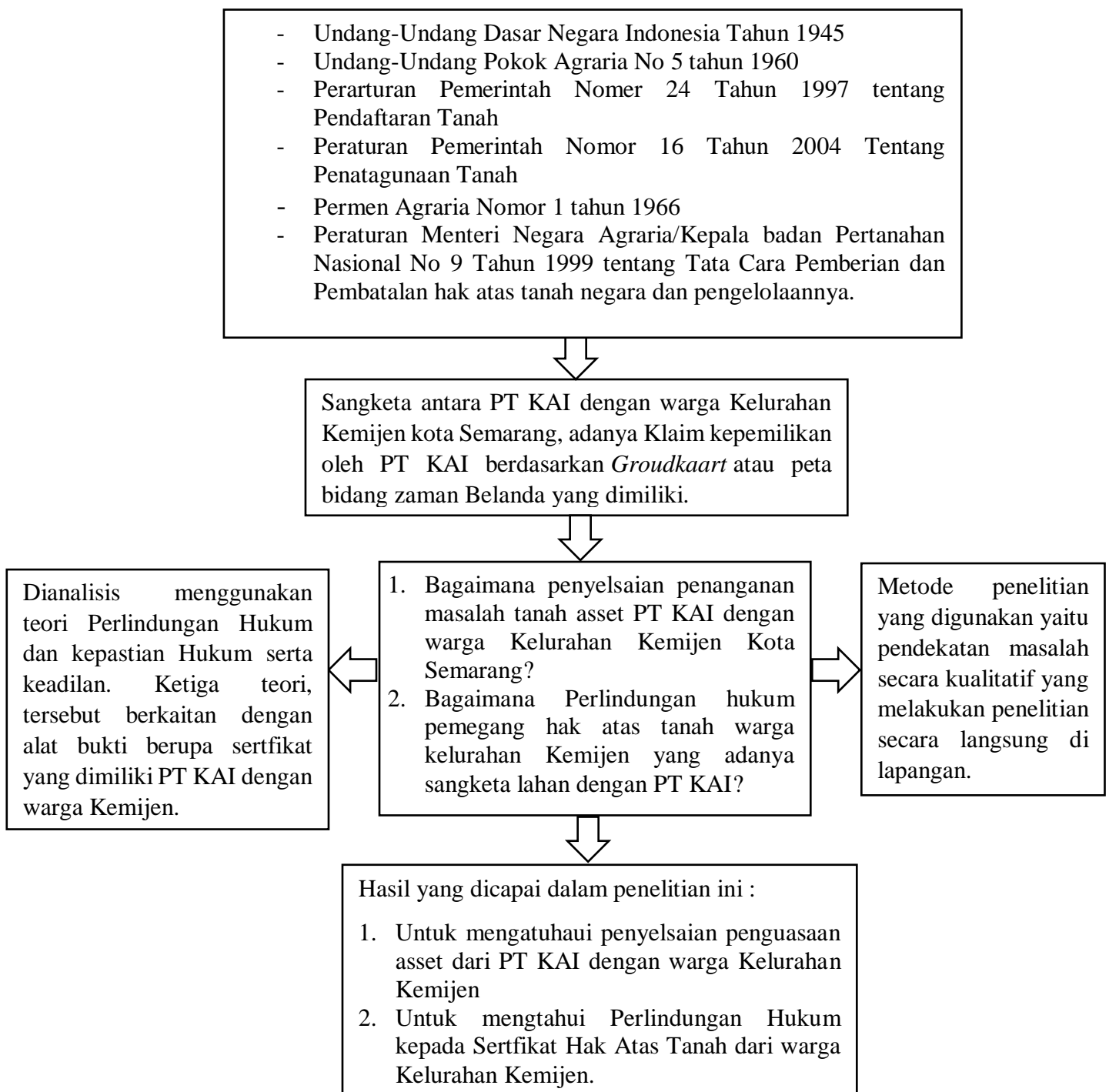
mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional guna mendapatkan bukti sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat dalam hak atas tanah yang berdasarkan pada Undang- Undang Pokok Agraria dan Perarturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah (Dasrin Zein dan PT KAI, 2000 : 04).

Adanya pendaftaran tersebut juga dapat mengurangi suatu kasus pertanahan yang akan terjadi di kemudian hari, di dalam Pengelolaan Aset Negara dapat dibagi menjadi dua yaitu pertama Aset Negara yang di kuasai secara Public hal ini negara bertindak sebagai penguasa, sedangkan yang kedua penguasaanya diserahkan kepada Badan Pertanahan Nasional karena sebagai lembaga yang berwenang, adanya penguasaan melalui Badan Pertanahan Nasional agar terjamin suatu perlindungan hukum atas kepastian hukum sesuai di dalam Perarturan yang berlaku (Edhi Siswanto,dkk 2017 : 123)

2.1 Kerangka Berfikir

Kerangka berfikir merupakan suatu konsep dasar yang menjabarkan judul penelitian, rumusan masalah serta tujuan penelitian. Hal ini menjadi pedoman untuk mengumpulkan data penelitian serta menjawab permasalahan dan tujuan dalam penelitian. (Ali, 2011:96).

2.1 Bagan Kerangka Berfikir



Keterangan Bagan :

- a) Input Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945 Undang-Undang Pokok Agraria No 5 tahun 1960 Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Undang- Undang Nomor 01 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 tahun 2017 tentang Tata Cara Pemblokiran dan Sita Peraturan Peraturan Menteri Agraria Nomer 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- b) Proses, adanya dasar hukum tersebut akan menjadi landasan dalam penulisan ini yang membahas mengenai adanya kepastian hukum untuk sertifikat Hak Atas Tanah milik warga Kelurahan Kemijen kota Semarang. Dan juga milik PT KAI yang memiliki tanda bukti berupa *Grondkaart* pada zaman Belanda maka dari itu, Penelitian ini memiliki 2 permasalahan yaitu : mengenai penyelesaian kasus pertanahan Aset dari PT KAI dengan warga Kelurahan Kemijen dan perlindungan Hukum hak atas tanah yang dimiliki oleh warga Kelurahan Kemijen kota Semarang. Masalah - masalah tersebut akan di olah dengan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris dan peneliti menggunakan pengumpulan data dengan wawancara. Dan dilandasi beberapa teori yang digunakan yaitu Perlindungan Hukum dan kepastian hukum untuk landasan konseptual nya yaitu Alas Hak, Penguasaan Hak atas tanah , Pengertian Tanah Negara, Pengelolaan Aset Negara, dan *Grondkaart*.

- c) Output, untuk mengatuhai Penyelesaian kasus pertanahan Aset dari PT KAI dengan warga Kelurahan Kemijen dan Untuk mengetahui Perlindungan hukumm Sertifikat Hak Atas Tanah milik warga Kelurahan Kemijen.

BAB V

PENUTUP

5.1 Simpulan

Dengan melihat hasil penelitian yang telah di bahas penulis dari kepustakaan maupun penelitian lapangan serta analisis dan pembahasan yang telah penulis lakukan pada bab-bab terdahulu, maka dapat di tarik kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Penguasaan tanah yang di sengketa kan antara PT KAI dengan warga Kelurahan Kemijen yang terjadi adanya penguasaan secara sepihak oleh kedua belah pihak dengan menggunakan Sertifikat Hak Atas Tanah dan PT KAI menggunakan *Grondkaart*. Maka peran yang di lakukan oleh Kantor Pertanahan kota Semarang selaku yang bertanggung jawab atas lahan yang ada di Kemijen langkah yang pertama dengan mengadakan Audience satu persatu dengan pihak yang terkait untuk menjelaskan alat bukti penguasaan kedua belah pihak, dan Kantor Pertanahan kota Semarang mengambil tindakan untuk saat ini melakukan Pemblokiran sementara antara kedua belah pihak untuk melindungi agar tidak terjadi perbuatan hukum antar keduanya yang nantinya makin meluas dalam kasus pertanahan ini, lalu untuk selanjutnya dari pihak PT KAI melakukan penanganan sengketa dengan menyerahkan sengketa ini ke Pemerintah Propinsi, sedangkan dari warga Kelurahan Kemijen dalam melalukan penanganan kasus pertanahan ini menyerahkan kepada seluruhnya kepada Kantor Pertanahan kota Semarang sebagai pejabat yang berwenang untuk mendapatkan penjelasan yang lebih jelas dari status tanah di Kemijen.

Dan adanya penyelesaian kasus pertanahan dalam penguasaan tanah di Kemijen ini pun menunggu keputusan dari Kementerian Agraria selaku penyusun TIM penyelesaian kasus pertanahan yang sesuai di atur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dan juga keputusan dari BUMN apabila nantinya di lakukan secara konsiliasi karena, mengingat suatu Aset dari PT KAI di lahan Kelurahan Kemijen yang di miliki oleh BUMN maka tidak bisa di lepaskan secara langsung yang di atur dalam Undang-Undang Nomor 01 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

2. Adanya penguasaan tanah di Kemijen yang di lakukan oleh kedua belah pihak yaitu PT KAI dan warga Kelurahan Kemijen dengan menggunakan alat bukti berupa Sertifikat Hak Atas Tanah dan *Grondkaart* mengakibatkan timbulnya suatu kasus pertanahan yang sampai saat ini belum terselesaikan. Dalam aturan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Republik Indonesia mengatur adanya suatu Perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemegang Hak Atas Tanah, namun karena adanya penguasaan yang di lakukan PT KAI menggunakan alat bukti *Grondkaart* untuk menjaga dan melindungi Aset dari PT KAI yang merupakan milik BUMN, telah di atur dalam Undang-Undang Nomor 01 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara

Maka upaya yang di lakukan Kantor Pertanahan kota Semarang sebagai pejabat yang bertanggung jawab dalam melakukan perlindungan hukum yang mengeluarkan Sertifikat tersebut menganggap sah atas kedudukan Sertifikat Hak Atas Tanah warga Kelurahan Kemijen dengan tidak melakukan pembatalan sertifikat , namun dari Kantor Pertanahan kota Semarang juga melakukan perlindungan hukum kepada Aset lahan dari PT KAI yang termasuk

milik BUMN yang sudah di atur dalam Undang-Undang Nomor 01 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Maka peran Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk saat ini melakukan Pemblokiran secara sementara terkait alat bukti yang di jadikan sebagai Penguasaan tanah yang ada di Kemijen yang di miliki kedua belah pihak yaitu PT KAI dan Warga Kelurahan Kemijen sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata cara Pemblokiran dan Sita guna melindungi keduanya agar tidak melakukan perbuatan hukum yang nantinya tidak meluas dalam kasus pertanahan ini.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas sesuai dengan masalah yang di teliti, maka saran yang dapat di berikan oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Hendaknya warga Kelurahan Kemijen sebagai Pemegang Hak Atas Tanah maupun dari PT KAI sebagai pemilik Aset yang memiliki alat bukti *Grondkaart* di dalam lahan Kelurahan Kemijen dalam penyelesaian kasus pertanahan dapat di lakukan secara Litigasi atau Non litigasi maka dalam kasus pertanahan ini hendaknya dapat melakukan secara Litigasi yaitu mengajukan tuntutan hukum untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum juga perlindungan hukum yang jelas baik ke Pengadilan Negeri setempat berkenaan dengan status hak kepemilikan atas tanah yang sebenarnya ataupun ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat berkaitan dengan prosedur penerbitan sertifikat guna mendapatkan keputusan tanpa harus menunggu dari keputusan dari Kementerian Agraria
2. Hendaknya dalam melakukan perlindungan hukum, selaku Kantor Pertanahan kota Semarang yang bertanggung jawab atas pemegang Hak

Atas Tanah warga Kelurahan Kemijen dapat memberikan perlindungan hukum yang jelas untuk warga Kelurahan Kemijen mengenai Sertifikat warga Kelurahan Kemijen , yang di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pasal 3 dan Undang-Undang Republik Indonesia, yang menjamin atas perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemegang Hak Atas Tanah. Adanya penjelasan di dalam dasar hukum yang diatur, maka Kantor Pertanahan kota Semarang dapat memberikan penegasan dalam perlindungan hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah pada warga Kemijen yang saat ini tidak dapat di gunakan dalam perbuatan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Ali, Achmad 2002.*Hukum Pertanahan* .Jakarta : Cetakan 1 Prestasi Pustaka

AP ,Parlindungan.1991. *Landeform di Indonesia*. Bandung : Refika aditama

Ali ,Zainudin. 2015.*Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika

Bachtiar, Effendie.1993. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Peraturan Pelaksanaanya*. Bandung: Alumni

Burhan, Ashshofa.2010.*Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*. Jakarta : PT. Rineka Cipta.

Harsono, Boedi.2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan

Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu

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

Kusumaatmadja M, dan A. Sidharta.2000.*Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Bandung : Alumni

Marzuki, Peter Mahmud.2008.*Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana

Moleong, Lexy J. 2010. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya

Ranoemihardja, Atang .1995.*Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Jakarta: Rineka Cipta

Rahardjo, Satjipto.2000.*Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti

Rubaie, Achmad.2007.*Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang : Bayumedia

Saleh, Wantjik K.1980. *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia

Soemitro, Hanitijo R, 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia

Supriadi, 2007. *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika

Sumardjono, Maria, S.W. 2006. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta : Kompas

Sugiyono, 2009. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Bandung*: Alfabeta.

Sutedi, Adrian 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika

-----, 2011. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika

Urip, Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan 02, Jakarta : Kencana

Zen, Dasrin dan PT. Kereta Api (Persero), 2000. *Tanah Kereta Api : Suatu Tinjauan Historis, Hukum Agraria/Pertanahan dan Hukum Perbendaharaan Negara*, Bandung: PT. Kereta Api

Zein, Ramli, 1995. *Hak Pengelolaan dalam Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta: Rineka

Jurnal Nasional :

Chandra, Yuliana R, 2017. Kekuatan Hukum *Grondkaart* Milik PT. Kereta Api Indonesia (Studi Kasus Penguasaan Tanah di Kelurahan Tanjung Mas kota Semarang), *Diponegoro Law Journal*, 06 (02) : 08 -11

Doly Denico, 2017. Kewenangan Negara dalam Penguasaan tanah : Retribusi tanah untuk rakyat, *Journal Negara Hukum*, 08 (02) : 200

Irvan, Muhammad dan Nia K, 2018. Kepastian Hukum hak atas tanah dan Eksistensi Lembaga *Rechtsverwerking* dalam persepektif perarturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, *Jurnal Hukum Kenotariatan dan ke PPATan*, 01 (02) : 165

Kusuma, Arja D dan Rodliyah S,2017. Sertifikat Ha katas Tanah sebagai alat bukti hak yang kuat, *Jurnal IUS* 05 (02) : 312

Nasrul, Oky,2018.Pemanfaatan Tanah Aset PT KAI oleh pihak ketiga, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 20 (03) : 532

Pradicia, Nur V,2018.Upaya Penertiban Lahan Oleh PT. KAI Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Ganda jalur Pekalongan – Semarang, *Jurnal Imiah Ilmu Hukum (QISTIE)*,11(01) : 58-59

Siswanto,Edhi, Moch Rizky D.P,2017.Konflik Dalam Penertiban Aset Milik PT. KERETA API JEMBER (Studi Deskriptif Relokasi Masyarakat di Sekitar Stasiun Jember Tahun 2014), *Jurnal Politico*, 17(01) : 123

Tunggu,Rafael,2016. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat ha katas tanah beritkad baik dalam penyelsain sengketa hak, *Jurnal Hukum pemberdayaan hukum*,06 (01) : 12

Tista,Adwin,2019. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat hak milik atas tanah yang mengalami sengketa, *Lambung Mangkurat Law Jurnal*, 04 (02) : 164

Wardhani,Novi S,2018.Kekuatan hukum Sertifikat Hak Atas Tanah dikaitkan dengan kepastian hukum dalam Pendaftaran Tanah, *Al Qanun*, 21 (01) : 74

Wintoko, Hario D, 2019.Peralihan Hak atas tanah milik Negara PT. KERETA API INDONESIA (KAI) di tinjau dari Preseptif Hukum Perdata, *Jurnal Lontar Merah*,02 (01) : 142

Yuridika, Widya,2018.Penyelsaian Sangketa Tanah sesudah berlakunya UU Pokok Agraria, *Jurnal Hukum*,1 (01) : 12

Perundang-undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Pokok Agraria No 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria

Undang – Undang Nomer 01 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara

Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria nomer 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria Nomor 13 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita

Jurnal Internasional

Branco, Couret. M. 2016. "Human Rights Based Approach to Land Reform" *Int. J Latest Trends Fin. Eco. Sc.* 06 (04) : 1222

Lombard, Melani. 2016. "Land conflict in peri-urban areas: Exploring the effects of land reform on informal settlement in Mexico" *Urban Studies Journal Limited*, 53 (13) : 2701

Mirwati, Yulia, et al. 2017. Legal Certainty Of Ulayat Lands Certification In The Empowerment Of Nagari Assets In West Sumatera Provice, *International Journal of Law, Government and Communication*, 2(6): 127-138.