



SKRIPSI

**PENGELOLAAN TANAH PT. KAI DI PINGGIR
SEPANJANG REL KERETA API
(STUDI KASUS : TENTANG TANAH PT. KAI DI WILAYAH STASIUN
KALISAT DAOP IX JEMBER)**

*LAND MANAGEMENT PT. KAI AT THE EDGE ALONG THE RAILWAY
(CASE STUDY: ABOUT THE LAND PT. KAI IN AREA STATION
KALISAT DAOP IX JEMBER)*

Oleh

BA'DI RACHMAN JAELANI AL GHOFI

NIM 130710101277

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2018**



**PENGELOLAAN TANAH PT. KAI DI PINGGIR
SEPANJANG REL KERETA API
(STUDI KASUS : TENTANG TANAH PT. KAI DI WILAYAH
STASIUN KALISAT DAOP IX JEMBER)**

*LAND MANAGEMENT PT. KAI AT THE EDGE ALONG THE RAILWAY
(CASE STUDY: ABOUT THE LAND PT. KAI IN AREA STATION
KALISAT DAOP IX JEMBER)*

Oleh

**BA'DI RACHMAN JAELANI AL GHOFI
NIM 130710101277**

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2018**

SKRIPSI

**PENGELOLAAN TANAH PT. KAI DI PINGGIR
SEPANJANG REL KERETA API
(STUDI KASUS : TENTANG TANAH PT. KAI DI WILAYAH
STASIUN KALISAT DAOP IX JEMBER)**

*LAND MANAGEMENT PT. KAI AT THE EDGE ALONG THE RAILWAY
(CASE STUDY: ABOUT THE LAND PT. KAI IN AREA STATION
KALISAT DAOP IX JEMBER)*

BA'DI RACHMAN JAELANI AL GHOFI

NIM 130710101277

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2018**

MOTTO

“Dan mintalah pertolongan (kepada Allah) dengan sabar dan (mengerjakan)
shalat”¹

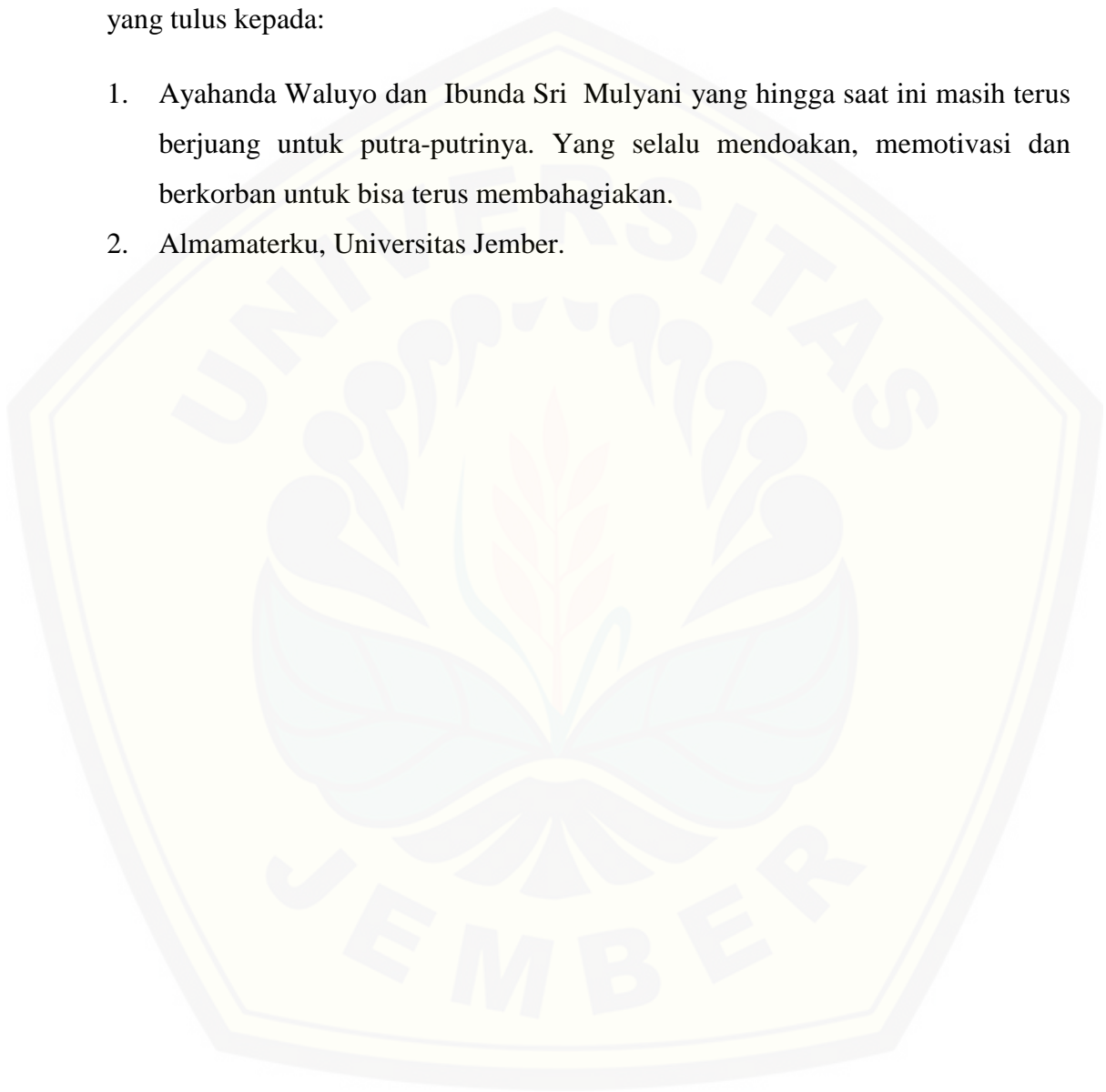


¹ Al Qur'an Surat Al-Baqarah – 45, 2012, *Al-Huda*, Jakarta, Hlm. 12.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan sebagai rasa cinta, hormat, dan terima kasih yang tulus kepada:

1. Ayahanda Waluyo dan Ibunda Sri Mulyani yang hingga saat ini masih terus berjuang untuk putra-putrinya. Yang selalu mendoakan, memotivasi dan berkorban untuk bisa terus membahagiakan.
2. Almamaterku, Universitas Jember.



PERSYARATAN GELAR

**PENGELOLAAN TANAH PT. KAI DI PINGGIR SEPANJANG REL
KERETA API (STUDI KASUS : TENTANG TANAH PT. KAI DI
WILAYAH STASIUN KALISAT DAOP IX JEMBER)**

*LAND MANAGEMENT PT. KAI AT THE EDGE ALONG THE RAILWAY
(CASE STUDY: ABOUT THE LAND PT. KAI IN AREA STATION
KALISAT DAOP IX JEMBER)*

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai gelar Sarjana Hukum

Oleh:

BA'DI RACHMAN JAELANI AL GHOFI

NIM 130710101277

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2018**

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL, 12 APRIL 2018**

**Oleh
Pembimbing,**

Rizal Nugroho, S.H, M.Hum
NIP 19561125 198403 1 002

Pembantu Pembimbing,

Nurul Laili Fadhillah, S.H, M.H
NIP 19870713 201404 2 001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**PENGELOLAAN TANAH PT. KAI DI PINGGIR SEPANJANG REL
KERETA API (STUDI KASUS : TENTANG TANAH PT. KAI DI
WILAYAH STASIUN KALISAT DAOP IX JEMBER)**

Oleh:

BA'DI RACHMAN JAELANI AL GHOFI
NIM 130710101277

Pembimbing,

Pembantu Pembimbing

Rizal Nugroho, S.H, M.Hum
NIP 19561125 198403 1 002

Nurul Laili Fadhilah, S.H, M.H
NIP 19870713 201404 2 001

**Mengesahkan,
Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,**

Dr. NURUL GHUFRON, S.H, M.H
NIP 19740922 199903 1 003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 12

Bulan : April

Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji,

Ketua,

Sekretaris,

TOTOK SUDARYATNO, S.H, M.S
NIP 19570122 198203 1 002

ROSITA INDRAYATI, S.H, M.H
NIP 19780531 200501 2 001

Anggota Penguji:

1. **RIZAL NUGROHO, S.H, M.Hum** (.....)
NIP 19561125 198403 1 002

2. **NURUL LAILI FADHILAH, S.H, M.H** (.....)
NIP 19870713 201404 2 001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini.

Nama : Ba'di Rachman Jaelani Al Ghofi

NIM : 130710101277

Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul “Pengelolaan Tanah PT. KAI di Pinggir Sepanjang Rel Kereta Api (Studi Kasus : tentang Tanah PT. KAI di Wilayah Stasiun Kalisat DAOP IX Jember)” adalah hasil karya sendiri berdasarkan pedoman penyusunan karya ilmiah. Setiap pengutipan substansi selalu menyertakan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada instansi manapun. Saya bertanggung jawab atas kesalahan dan kebenaran isi skripsi ini sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun, serta bersedia menerima sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 12 April 2018

Yang Menyatakan,

BA'DI RACHMAN JAELANI AL GHOFI

NIM 130710101277

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kepada Allah SWT selalu penulis panjatkan karena dengan rahmat serta hidayah-Nya mampu menyelesaikan skripsi dengan judul “PENGELOLAAN TANAH PT. KAI DI PINGGIR SEPANJANG REL KERETA API (STUDI KASUS : TENTANG TANAH PT. KAI DI WILAYAH STASIUN KALISAT DAOP IX JEMBER)” ini. Penyusunan skripsi ini guna melengkapi tugas akhir dan dan memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum universitas Jember.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan pihak, sehingga penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu dan kesabaran untuk memberikan motivasi, bimbingan serta arahan dalam penulisan skripsi ini hingga mencapai hasil yang maksimal.
2. Ibu Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan serta memberikan motivasi dalam penulisan skripsi ini.
3. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S. selaku Ketua Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini.
4. Ibu Rosita Indrayati, S.H., M.H. selaku Sekretaris Penguji yang telah memberikan kritik, masukan dan tambahan ilmu serta masukan yang sangat bermanfaat bagi penulis.
5. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum Universitas Jember.

7. Bapak Dr. Echwan Iryanto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan 2 Fakultas Hukum Universitas Jember.
8. Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan 3 Fakultas Hukum Universitas Jember.
9. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H. selaku dosen wali selama penulis berstatus sebagai mahasiswa.
10. Seluruh Dosen dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember.
11. Adik-adik tercinta Selfi, Afin dan Fika yang selalu memberi motivasi dan keceriaan sehingga skripsi ini selesai.
12. Nadya Farah yang selalu memberikan semangat dan sandaran tiada henti hingga skripsi ini selesai.
13. Dieggy, Tyan, Samsul, Bagus, Nuril, Yoga, Zainul Arifin, Helga sahabat setia sejak awal penulis menginjakkan kaki di kampus yang selalu berbagi ilmu, keceriaan dan berjuta kenangan selama penulis berstatus mahasiswa sekaligus menjadi sahabat yang tanpa rasa lelah selalu memberi cambukan semangat dan selalu ada untuk bertukar pikiran.
14. Semua teman-teman Fakultas Hukum angkatan 2013 yang menjadi teman dalam menimba ilmu dan berpetualang yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.

Sebagai penulis tentunya berharap semoga skripsi ini menjadi pengetahuan baru dan bermanfaat bagi semua pihak. Kritik dan saran selalu penulis terima demi kebaikan dan kesempurnaan skripsi ini.

Jember, 12 April 2018

Penulis

RINGKASAN

Skripsi ini berangkat dari banyaknya warga yang belum memiliki tanah. Sedangkan tanah merupakan hal yang sangat penting untuk melangsungkan hidupnya. Faktanya, masyarakat tidak mampu untuk membeli tanah hak milik karena harga yang cenderung relatif tinggi. Sehingga, masyarakat beralih kepada sewa tanah PT Kereta Api (Persero). Kendati, tanah PT Kereta Api (Persero) cenderung relatif terjangkau untuk mendirikan suatu bangunan.

Penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut: *Pertama*, bagaimana kekuatan hukum dari hubungan hukum tersebut terkait perjanjian antara PT Kereta Api (Persero) dengan masyarakat yang menempati tanah-tanah PT Kereta Api (Persero) di pinggir sepanjang rel kereta api di Wilayah Stasiun Kalisat? *Kedua*, bagaimana status hukum masyarakat yang menempati tanah-tanah PT Kereta Api (Persero) di pinggir sepanjang rel kereta api di Wilayah Stasiun Kalisat?

Skripsi ini memiliki dua tujuan, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Adapun tujuan khusus penulisan skripsi ini untuk mengetahui dan menganalisa kekuatan hukum dari hubungan hukum terkait perjanjian antara PT Kereta Api (Persero) dengan masyarakat yang menempati tanah-tanah PT Kereta Api (Persero) di pinggir sepanjang rel kereta api di Wilayah Stasiun Kalisat serta untuk mengetahui dan menganalisa status hukum masyarakat yang menempati tanah-tanah PT. KAI di pinggir sepanjang rel kereta api di Wilayah Stasiun Kalisat.

Metode penelitian meliputi tipe penelitian yang bersifat yuridis normatif, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer dan sekunder dengan menggunakan analisa bahan hukum sebagai langkah terakhir.

kesimpulan dalam skripsi ini yaitu kekuatan hukum dari hubungan hukum terkait perjanjian antara PT Kereta Api (Persero) dengan masyarakat yang menempati tanah-tanah PT Kereta Api (Persero) telah disepakati oleh kedua belah pihak harus tunduk pada asas kekuatan hukum mengikat (*Verbindendekracht Der Overeenkomst*) yang juga dikenal dengan *Adagiuma Pacta Sunt Servanda*, yaitu masing - masing pihak yang terikat dalam suatu perjanjian harus menghormati dan melaksanakan apa yang telah mereka sepakati dan tidak boleh melakukan perbuatan yang menyimpang atau bertentangan dari perjanjian tersebut yang dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUH Perdata. Pada dasarnya, perjanjian tersebut dijelaskan dalam Pasal 1548 mengenai perjanjian sewa menyewa. Perjanjian tersebut lebih diperjelas mengenai sewa menyewa tanah untuk bangunan dalam Pasal 44 UUPA. Sedangkan, Status Hukum Masyarakat yang Menempati Tanah-tanah PT. Kereta Api (Persero) DAOP IX Jember di Pinggir Sepanjang Rel Kereta Api Wilayah Stasiun Kalisat adalah sebagai penyewa tanah untuk bangunan. Ketentuan mengenai hak sewa tanah untuk bangunan diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e UUPA dan secara khusus ditegaskan dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA.

Atas dasar kesimpulan inilah, dapat diberikan saran kepada masyarakat, PT Kereta Api (Persero) dan pemerintah. *Bagi masyarakat*, hendaknya perjanjian ini benar-benar dilaksanakan, menyadari hak dan kewajiban, serta tidak mendirikan bangunan secara permanen. *Bagi PT Kereta Api (Persero)*, hendaknya pihak PT Kereta Api (Persero) memberikan informasi terlebih dahulu apabila tanah yang disewakan akan dipergunakan kembali. *Bagi Pemerintah*, Kepada seluruh Instansi yang terkait yaitu Pemerintah Daerah Jember, Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, dan PT Kereta Api (Persero) perlu adanya kerjasama dalam hal sosialisasi dan penyuluhan kepada masyarakat berkaitan dengan sewa tanah PT Kereta Api (Persero) untuk bangunan.



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penulisan	5
1.5 Metode Penelitian.....	5
1.5.1 Tipe Penulisan	5
1.5.2 Pendekatan Masalah	6
1.5.3 Sumber Bahan Hukum	6
1.5.4 Analisis Bahan Hukum.....	8
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Tanah Aset PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO)	9
2.1.1 Pengertian Tanah	9
2.1.2 Tanah Aset PT. KAI	10

2.2 Hak Penguasaan Atas Tanah.....	12
2.3 Hak Pengelolaan	13
2.4 Hak Sewa Tanah untuk Bangunan.....	16
2.4.1 Penjelasan Hak Sewa Tanah untuk Bangunan.....	16
2.4.2 Subjek dan obyek Hak Sewa	17
2.5 Hubungan Hukum.....	17
2.5.1 Pengertian Hubungan Hukum.....	17
2.5.2 Macam Hubungan Hukum.....	18
2.5.3 Unsur Hubungan Hukum	19
2.5.4 Subyek dan Obyek Hukum	19
2.5.5 Akibat Hukum.....	21
BAB 3. PEMBAHASAN	22
3.1 Kekuatan Hukum Terkait Perjanjian antara PT. Kereta Api (Persero) dengan Masyarakat yang Menempati Tanah PT. Kereta Api (Persero)	22
3.2 Status Hukum Masyarakat yang Menempati Tanah-tanah PT. Kereta Api (Persero) di Pinggir Sepanjang Rel Kereta Api di DAOP IX Jember Wilayah Stasiun Jember.....	33
BAB 4. PENUTUP.....	40
4.1 Kesimpulan	40
4.2 Saran	40
DAFTAR PUSTAKA	42
LAMPIRAN-LAMPIRAN	44

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan antara
PT Kereta Api (Persero) dengan Pihak Kedua atas nama Waluyo..... 44



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah mempunyai arti yang sangat penting dalam kegiatan setiap hari, baik perseorangan, sekelompok orang, suatu badan hukum ataupun Pemerintah. Kelangsungan hidup manusia seutuhnya memanfaatkan sumber daya tanah. Tanah yang merupakan permukaan bumi dijelaskan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA yaitu suatu elemen yang bermanfaat yang dapat mewujudkan kemakmuran rakyat Indonesia.

Negara merupakan suatu organisasi kekuasaan tertinggi dari seluruh rakyat Indonesia yang memiliki wewenang untuk:¹

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menjelaskan bahwa:²

“bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan penjelasan di atas, negara memiliki hak atas permukaan bumi yang sering disebut tanah. Melalui hak menguasai Negara ini, maka Negara

¹ Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

² UUD 1945 pasal 33 ayat (3) “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

dalam sektor agraria ikut serta maupun campur tangan dalam hal tersebut. Hak atas permukaan tanah ini dijelaskan bahwa:³

“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Walaupun Negara memiliki hak atas permukaan bumi, namun bukan berarti setiap pemegang hak atas tanah, ia akan terlepas dari hak menguasai Negara tersebut. Berkaitan dengan hak menguasai dari negara, Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa:

“Hak-hak atas tanah dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah. Pelimpahan wewenang yang diterima oleh instansi bagian dari negara itulah yang pada akhirnya disebut dengan hak pengelolaan. Hak pengelolaan secara eksplisit tidak disebutkan dalam UUPA. UUPA hanya menyebut pengelolaan dalam Penjelasan Umum Angka II butir 2 yaitu.⁴

“Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau memberikannya dalam pengelolaan (garis bawah penulis) kepada suatu badan penguasa

³ Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁴ Budi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*., Djambatan, Jakarta, Hlm. 49

(Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing”.

Hak atas tanah memiliki fungsi sebagai faktor produksi yang dapat digunakan sebagai sumber penghidupan dan penghasilan masyarakat. Dengan adanya tanah, masyarakat dapat membuat rumah, membudidayakan tanaman, dan dapat digunakan untuk usaha peternakan dan perikanan.

PT Kereta Api (PERSERO) merupakan salah satu perusahaan milik negara yang diberikan kewenangan oleh negara yang disebut dengan hak pengelolaan. Salah satunya ialah PT Kereta Api (PERSERO) Daerah Operasi IX Jember memanfaatkan Tanah Negara yang dikuasai dengan hak pengelolaan. Dalam pelaksanaan atas hak pengelolaan yang dikuasainya, PT Kereta Api (PERSERO) memanfaatkan tanah selain untuk kepentingan sendiri juga menyewakan tanah tersebut kepada pihak ketiga baik kepada Badan hukum maupun perseorangan.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 tentang pelaksanaan konversi hak menguasai negara dan ketentuan-ketentuan tentang kebijaksanaan menjelaskan bahwa :

“tanah negara sebagai dimaksud dalam Pasal 1 selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan untuk dapat diberikan dengan suatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut di atas dikonversi menjadi hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan 6 yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan”.

Dari penjelasan di atas, pemegang hak pengelolaan tersebut mempunyai wewenang dalam merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk kepentingan, serta menyerahkan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga. Hak pengelolaan tersebut yaitu hak guna bangunan, hak pakai, atau hak milik.

Sehubungan hal tersebut, hak pengelolaan yang dikuasai oleh PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) dalam kenyataannya ada pihak lain yang juga menggunakannya. Aset tanah yang ditempati oleh warga adalah tanah yang terletak di sebelah kanan dan kiri dari rel yang belum dipakai oleh PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) dengan cara menyewa kepada pihak kedua dengan harga

yang relatif tinggi. Hal ini tidak dapat dipungkiri karena bertambahnya penduduk, sehingga membutuhkan tanah. Selain itu laju pembangunan yang semakin meningkat, semakin banyak pula masyarakat yang membutuhkan tanah untuk kepentingan tersebut.

Dalam latar belakang tersebut maka penulis menyusun skripsi dengan judul “PENGELOLAAN TANAH PT. KAI DI PINGGIR SEPANJANG REL KERETA API (STUDI KASUS : TENTANG TANAH PT.KAI DI WILAYAH STASIUN KALISAT DAOP IX JEMBER)

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka peneliti merumuskan beberapa permasalahan pokok sebagai berikut.

1. Bagaimana kekuatan hukum dari hubungan hukum terkait perjanjian antara PT. KAI dengan masyarakat yang menempati tanah-tanah PT. KAI di pinggir sepanjang rel kereta api di wilayah Stasiun Kalisat ?
2. Bagaimana status hukum masyarakat yang menempati tanah-tanah PT. KAI di pinggir sepanjang rel kereta api di Wilayah Stasiun Kalisat ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ialah pernyataan apa yang hendak kita capai. Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini berupa tujuan umum dan tujuan khusus:

1. Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut.
 - a. Untuk memenuhi dan melengkapi salah satu tugas dan persyaratan akademis guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
 - b. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan hukum yang telah diperoleh selama perkuliahan yang bersifat teoritis dengan realita yang ada di masyarakat.

- c. Untuk memberikan kontribusi dan sumbangan pemikiran yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut.
 - a. Untuk mengetahui dan menganalisa kekuatan hukum dari hubungan hukum terkait perjanjian antara PT. KAI dengan masyarakat yang menempati tanah-tanah PT. KAI di pinggir sepanjang rel kereta api di Wilayah Stasiun Kalisat.
 - b. Untuk mengetahui dan menganalisa status hukum masyarakat yang menempati tanah-tanah PT. KAI di pinggir sepanjang rel kereta api di Wilayah Stasiun Kalisat.

1.4 Manfaat Penulisan

Setiap penulisan hendaknya memiliki manfaat kepada lingkungan sekitar objek dan bahasan penelitiannya. Manfaat dalam skripsi ini adalah.

1. Sebagai referensi bagi penulis lain terutama yang memiliki objek yang sama, serta pihak-pihak yang terkait dengan bidang ini.
2. Sebagai bahan masukan bagi para pengambil kebijakan khususnya mengenai tanah PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) yang diso kelolakan pada pihak ketiga.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Tipe Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini, tipe penelitian yang dipergunakan adalah yuridis normatif (*Legal Research*). Tipe penelitian ini merupakan penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang,

peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.⁵

1.5.2 Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini antara lain.

1. Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan akademis, peneliti perlu mencari *ratio legis* dan dasar *ontologis* lahirnya undang-undang tersebut. Dengan mempelajari *ratio legis* dan dasar ontologis suatu undang-undang, peneliti sebenarnya mampu menangkap kandungan filosofi yang ada di belakang undang-undang itu, peneliti tersebut akan dapat menyimpulkan mengenai ada tidaknya benturan filosofis antara undang-undang dengan isu yang dihadapi.⁶
2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.⁷

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber-sumber penelitian hukum dalam penulisan ini dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian hukum yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Di samping sumber-sumber penelitian

⁵ Marzuki, 2006, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, Hlm. 29

⁶ *Ibid*, Hlm. 93-94

⁷ *Ibid*, Hlm. 95

yang berupa bahan-bahan hukum, peneliti hukum juga dapat menggunakan bahan-bahan non-hukum apabila dipandang perlu. Baik berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum.

1.5.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri atas perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam skripsi ini terdiri atas:

- a. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok - Pokok Agraria
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara.
- c. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 yang mengatur tentang Pelaksanaan Konversi Penguasaan
- d. *Staatsblad* Tahun 1911 Nomor 110 yang menyatakan jika instansi pemerintah menguasai tanah Negara, dipelihara dengan anggaran belanjanya, maka tanah tersebut menjadi asset
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- f. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.

1.5.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi buku-buku teks (literatur), jurnal-jurnal hukum, media cetak, maupun elektronik (internet).

1.5.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini ialah berupa buku tentang Pedoman Penulisan Karya Ilmiah dan bahan-bahan lainnya yang diperoleh dari kamus dan makalah selama masih relevan terhadap kajian ilmiah yang akan dilakukan.

1.5.4 Analisis Bahan Hukum

Analisis yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah dengan cara mengklarifikasikan dan menganalisis permasalahan-permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi dan memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya. Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu menyimpulkan pembahasan menuju ke hal-hal yang bersifat khusus dan diharapkan memberikan preskripsi tentang apa yang seharusnya diterapkan berkaitan dengan permasalahan yang terkait.⁸

⁸ *Ibid*, Hlm. 35-42

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tanah Aset PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO)

2.1.1 Pengertian Tanah

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu *permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali*. Selain itu, pakar menjelaskan tentang pengertian tanah sebagai berikut:⁹

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
- b. Keadaan bumi di suatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Didalam UUPA pengertian tanah diatur pada Pasal 4 UUPA, yang berbunyi sebagai berikut:¹⁰

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum.”

Dengan demikian, tanah merupakan permukaan bumi dan hak atas tanah merupakan hak atas permukaan bumi. Budi Harsono menggolongkan hak atas tanah menjadi dua kelompok, yaitu:¹¹

- a. Hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang diberikan oleh Negara, antara lain Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan Negara.
- b. Hak atas tanah sekunder adalah yang bersumber dari pihak-pihak lain, antara lain: Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa.

⁹ Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, Hlm. 19

¹⁰ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm. 3

¹¹ *Ibid*, Hlm. 291

2.1.2 Tanah Aset PT KAI

Aset dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu sesuatu yang mempunyai nilai tukar; modal; kekayaan: - perusahaan; gerakan rakyat yang memerdekakan bangsa merupakan – nasional.¹² Dari pengertian di atas dapat dijelaskan bahwa tanah aset merupakan tanah yang memiliki kekayaan ataupun nilai tukar maupun modal. Berkaitan dengan tanah aset tersebut, instansi Pemerintah membedakan status tanah menjadi dua macam. Dalam UUPA status tanah dibedakan menjadi tanah hak dan tanah negara. Tanah hak adalah tanah yang dipunyai oleh orang atau badan hukum dengan salah satu macam hak atas tanah, misalnya hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai atau hak pengelolaan. Sedangkan, tanah negara adalah tanah yang belum dipunyai oleh negara atau badan hukum dengan salah satu macam hak atas tanah seperti tersebut di atas.

Tanah negara ada yang kualitasnya sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara (tanah negara bebas) dan ada juga yang kualitasnya sebagai kekayaan negara atau aset instansi pemerintah (tanah milik pemerintah atau tanah pemerintah).¹³ Terdapat pada Pasal 1 Undang-undang Nomor 9 Tahun 1969 dinyatakan bahwa usaha-usaha Negara berbentuk perusahaan meliputi Perusahaan Jawatan (PERJAN), Perusahaan Umum (PERUM) dan Perseroan Terbatas (PERSERO) termasuk dalam aset pemerintah.

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) disingkat KAI atau PT. KAI adalah Badan Usaha Milik Negara Indonesia yang bergerak dalam jasa pengangkutan.¹⁴ Selanjutnya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara, aset tanah PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) berstatus sebagai tanah yang berada dalam penguasaan perusahaan kereta api.

¹² Penjelasan tentang aset. <http://www.kamusbahasaindonesia.org/aset>, diakses pada tanggal 3 April 2017.

¹³ PT. KAI (Persero), 2000, *Tanah Kereta Api suatu tinjauan historis, hukum agraria/pertanahan dan hukum pembendaharaan Negara*, Badan Pertanahan Nasional, Bandung, Hlm. 18.

¹⁴ Penjelasan tentang PT. KAI. https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kereta_Api_Indonesia, diakses pada tanggal 21 Mei 2017.

Tanah aset PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) secara umum berasal dari aset SS dan VS, walaupun sebagian kecil ada yang diperoleh dari pengadaan tanah. Semua tanah bekas aset SS dan VS menjadi tanah yang dikuasai PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) sesuai dengan *Staatsblad* Tahun 1911 Nomor 110 yang menyatakan jika instansi pemerintah menguasai tanah Negara, dipelihara dengan anggaran belanjanya, maka tanah tersebut menjadi aset Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara, aset dari SS dan instansi yang bersangkutan. Selanjutnya berdasarkan VS tersebut tanah berstatus sebagai tanah yang berada dalam penguasaan perusahaan kereta api. Tanah aset PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) berkapasitas sebagai kekayaan Negara yang dipisahkan dan tunduk kepada Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, dan Peraturan perundangan lainnya mengenai Kekayaan Negara.¹⁵

Tanah aset PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) baik yang berasal dari pengambilalihan aset SS, nasionalisasi aset VS maupun yang diperoleh sendiri karena pengadaan tanah, dalam penertiban administrasinya ada yang sudah mempunyai sertifikat, namun juga masih ada yang belum bersertifikat. Semua tanah aset PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) berkapasitas sebagai kekayaan negara yang dipisahkan dan tunduk kepada Undang-undang Perbendaharaan Negara (ICW), Instruksi Presiden RI Nomor 16 Tahun 1994 dan peraturan perundangan lainnya mengenai kekayaan negara.¹⁶

Menurut ketentuan hukum perbendaharaan negara, tanah aset PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) baik yang sudah bersertifikat maupun yang belum, tidak boleh dilepaskan kepada pihak ketiga jika tidak ada izin dari Menteri Keuangan terlebih dahulu. Walaupun tanah aset PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) belum bersertifikat atau masih berstatus tanah negara, namun tidak

¹⁵*Ibid*, Hlm 29.

¹⁶ PT. KAI (Persero), 2000, *Tanah Kereta Api suatu tinjauan historis, hukum agraria/pertanahan dan hukum pembendaharaan Negara*, Badan Pertanahan Nasional, Bandung, Hlm. 34.

boleh diberikan dengan suatu hak atas tanah tersebut kepada pihak ketiga, jika tidak ada izin dari Menteri Keuangan.¹⁷

2.2 Hak Penguasaan Atas Tanah

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang diaki. “Sesuatu” yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat tersebut yang merupakan tolok pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah negara yang bersangkutan. Secara yuridis “berbuat sesuatu” yang dimaksud tersebut dapat berisi kewenangan publik dan privat. Tegasnya, pengertian penguasaan yang dimaksud dalam Hak Penguasaan Atas Tanah berisi kewenangan hak untuk menggunakan dan atau menjadikan tanah sebagai jaminan yang merupakan kewenangan perdata. Oleh karena itu Hak Penguasaan Atas Tanah lebih luas daripada hak atas tanah.¹⁸

Jadi hak penguasaan atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemilik hak untuk mempergunakan tanah yang dikuasainya. Kewajiban pemegang hak penguasaan atas tanah adalah dengan memperhatikan asas dari hak atas tanah yaitu:¹⁹

1. Fungsi sosial atas tanah;

Pasal 6 Undang-undang Pokok Agraria, memuat suatu pertanyaan 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.

¹⁷ *Ibid*, Hlm. 34

¹⁸ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria di Indonesia Sejarah Pembentukannya Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, Hlm. 8.

¹⁹ *Ibid*, Hlm. 295-305.

Pasal 15 menyatakan: “memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah”.

Pasal tersebut disertai sanksi pidana dalam Pasal 52 ayat (1) yakni barang siapa yang sengaja melanggar ketentuan dalam Pasal 15 itu akan dipidana kurungan selama-lamanya 3 bulan atau denda setinggi-tingginya Rp 10.000,-.

3. Kewajiban untuk mengerjakan sendiri aktif tanah pertanian.

Pasal 10 ayat (1) UUPA menyatakan: “Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan untuk mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.

2.3 Hak Pengelolaan

Secara umum pengelolaan merupakan kegiatan merubah sesuatu hingga menjadi baik berat memiliki nilai-nilai yang tinggi dari semula. Pengelolaan dapat juga diartikan sebagai untuk melakukan sesuatu agar lebih sesuai serta cocok dengan kebutuhan sehingga lebih bermanfaat.

Pengelolaan merupakan istilah yang dipakai dalam ilmu manajemen. Secara etimologi istilah pengelolaan berasal dari kata kelolah (*to manage*) dan biasanya merujuk pada proses mengurus atau menangani sesuatu untuk mencapai tujuan tertentu.²⁰

Pamudji berpendapat mengenai pengelolaan menitikberatkan pada dua faktor penting, yaitu:

- a. Pengelolaan sebagai pembangunan yang merubah sesuatu sehingga menjadi baru dan memiliki nilai yang lebih tinggi.
- b. Pengelolaan sebagai pembaharuan yaitu usaha untuk memelihara sesuatu agar lebih cocok dengan kebutuhan-kebutuhan.

²⁰Jurnal Penjelasan tentang Pengelolaan, <http://repository.uin-suska.ac.id/2827/3/BAB%20II.pdf>, diakses pada tanggal 1 April 2017

Istilah “Hak Pengelolaan” satu di antara jenis hak-hak atas tanah, yang sama sekali tidak ada disebut di dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Istilah “Hak Pengelolaan”, demikian pula pengertian dan luasnya terdapat di luar ketentuan Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.²¹

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Tujuan dari pemberian hak pengelolaan adalah bahwa tanah yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukan.

Tanah Negara yang diberikan kepada instansi tertentu hanya dipergunakan untuk pelaksanaan tugasnya tanpa diberikan kepada pihak ketiga dengan sesuatu hak, maka oleh Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 ini dengan jelas menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah Negara sebagai dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara, yang diberikan kepada departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah-daerah swatantra sebelum peraturan ini sepanjang tanah-tanah tersebut hanya dipergunakan untuk instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai, sebagai dimaksud dalam Undang-undang Pokok Agraria yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan.²²

Pengertian dan wewenang pada hak pengelolaan, dijelaskan dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tersebut yang menyatakan.

1. Hak pengelolaan yang dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 5 di atas memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk:
 - a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
 - b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
 - c. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun;
 - d. menerima uang pemasukan/ ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan.

²¹ Zein, 1995, *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, Hlm. 48.

²² *Ibid*, Hlm. 65.

2. Wewenang untuk menyerahkan tanah kepada pihak ketiga yang dimaksud dalam ayat (1) huruf c di atas terbatas pada:
 - a. tanah yang luasnya maksimum 1.000 m² (seribu meter persegi);
 - b. hanya kepada warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang dibentuk menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
 - c. pemberian hak untuk yang pertama kali saja, dengan ketentuan bahwa perubahan, perpanjangan dan penggantian hak tersebut akan dilakukan oleh instansi agraria yang bersangkutan dengan pada dasarnya tidak mengurangi penghasilan yang diterima sebelumnya oleh pemegang hak itu.

Setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, pengaturan atas tanah Negara berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan tentang Kebijaksanaan Penguasaan tanah Negara tersebut selain untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, maksudnya juga untuk dapat dipakai atau diberikan dengan suatu hak kepada pihak ketiga maka hak penguasaan atas tanah negara tersebut dikonversi menjadi hak pengelolaan.

Awalnya pemberian hak atas sebagian tanah sebagai tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga diselesaikan dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya. Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977, hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada pihak ketiga yaitu hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai, sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan. Hak pengelolaan yang diberikan wajib didaftarkan pada Kantor Agraria sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 28) yang kini digantikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Dalam Pasal 67 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, mengatur mengenai siapa saja yang dapat diberikan Hak Pengelolaan, yaitu:

1. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah.
2. Badan Usaha Milik Negara.
3. Badan Usaha Milik Daerah.
4. PT / Persero.
5. Badan Otorita.
6. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.

2.4 Hak Sewa Tanah untuk Bangunan

2.4.1 Penjelasan Hak Sewa Tanah untuk Bangunan

Ditinjau dari sistem hukum harta kekayaan, maka perjanjian sewa tanah ini tidak termasuk dalam UUPA, tetapi termasuk dalam ruang lingkup hukum perjanjian, meskipun demikian kenyataannya di dalam penyusunan UUPA ini, masalah sistem kurang menjadi perhatian. Tertuang pada Pasal 44 UUPA :

- (1) Seorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- (2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan
 - a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
 - b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- (3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam Pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.²³

²³ Badruizaman, 2015, *Sistem Hukum Benda Nasional*, PT Alumni, Bandung, Hlm. 97

2.4.2 Subjek dan obyek Hak Sewa

Yang dapat menjadi pemegang sewa adalah:²⁴

1. Warga Negara Indonesia.
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Penjelasan Pasal tersebut di atas mengatakan bahwa Hak Sewa ini adalah Hak Pakai yang mempunyai sifat khusus yaitu ditujukan untuk mendirikan bangunan. Baik UUPA maupun penjelasannya tidak menentukan bahwa yang mendirikan bangunan juga pemilik bangunan tersebut.²⁵

Hingga saat ini aturan pelaksanaan Hak Sewa Bangunan sebagaimana yang ditentukan Pasal 50 ayat (2) UUPA belum diperbuat, sehingga masih merupakan masalah bagaimana sifat Hak Sewa Bangunan itu.²⁶ Boedi Harsono menafsirkan dalam Hak Sewa Bangunan, pemilik menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa, dengan maksud bahwa penyewa, dengan maksud bahwa penyewa akan membangun bangunan di atas tanah itu. Bangunan itu menurut hukum yang berlaku sekarang menjadi milik penyewa tanah tersebut, kecuali kalau ada perjanjian lain.²⁷

2.5 Hubungan Hukum

2.5.1 Pengertian Hubungan Hukum

Hubungan Hukum (*rechtsbetrekking*) adalah suatu hubungan di antara para subyek hukum yang diatur oleh hukum.²⁸ Hubungan hukum dapat terjadi di antara sesama subjek hukum dan antara subjek hukum dengan barang. Hubungan

²⁴ Lihat Pasal 45 UUPA

²⁵ Badruizaman, 2015, *Sistem Hukum Benda Nasional*, PT. Alumni, Bandung, Hlm. 97

²⁶ *Ibid*, Hlm. 97

²⁷ *Ibid*, Hlm. 97

²⁸ Machmudin, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum (Sebuah Sketsa)*, Refika Aditama, Bandung, Hlm. 49

antara sesama subjek hukum dapat terjadi antara seseorang dengan seorang lainnya, antara seseorang dengan suatu badan hukum, dan antara suatu badan hukum dengan badan hukum lainnya. Sedangkan hubungan antara subjek hukum dengan barang berupa hak apa yang dikuasai oleh subjek hukum itu atas barang tersebut baik barang berwujud atau tidak berwujud dan barang bergerak atau barang tidak bergerak.

Apabila dilihat dari sifat hubungannya, hubungan hukum dapat dibedakan antara hubungan hukum yang bersifat privat dan hubungan hukum yang bersifat publik. Dalam menetapkan hubungan hukum apakah bersifat publik atau privat yang menjadi indikator hubungan itu atau hakikat transaksi yang terjadi. Oleh karena itu hubungan antara individu dengan organ negara atau badan hukum publik bukan presumtif hubungan hukum dalam ruang lingkup hukum publik.

Pada perbincangan mengenai hukum politik dan hukum privat, dikemukakan bahwa dalam perjanjian dalam kerangka pelaksanaan kebijakan atau dalam bahasa Belanda disebut *beleidsvereenkomst*, perjanjian sewa-menyewa dan perjanjian pengadaan barang dan jasa digunakan instrumen hukum privat. Hubungan hukum yang timbul dari perjanjian semacam itu adalah hubungan hukum yang bersifat privat.²⁹

2.5.2 Macam-macam Hubungan Hukum

Berdasarkan penjelasan di atas, hubungan hukum dapat dibedakan dalam dua macam segi, yaitu sebagai berikut:³⁰

- a. Hubungan hukum bersegi satu (*eenzijdige rechtsbetrekking*).
- b. Hubungan hukum bersegi dua (*tweezijdige rechtsbetrekking*).

Dalam hubungan hukum yang bersegi satu atau sepihak hanya ada satu pihak yang berkewajiban melakukan suatu jasa yang berupa berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu, atau memberi sesuatu. Dengan kata lain hubungan hukum sepihak adalah hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi

²⁹ Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, Hlm. 254.

³⁰ Machmudin, 2003. *Pengantar Ilmu Hukum (Sebuah Sketsa*, Refika Aditama, Bandung, Hlm 49.

masing-masing pihak secara berlawanan. Sedangkan hubungan hukum bersegi dua adalah hukum yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Kedua pihak mempunyai hak untuk meminta sesuatu dari pihak lain, begitu juga kedua pihak mempunyai kewajiban sesuatu kepada pihak lain.

2.5.3 Unsur Hubungan Hukum

Apabila dilihat dari unsur hubungan hukum, terdapat tiga unsur yang dikemukakan, yaitu sebagai berikut.³¹

- a. Adanya orang-orang yang hak/kewajibannya saling berhadapan.
- b. Adanya obyek yang berlaku berdasarkan hak dan kewajiban.
- c. Adanya hubungan antara pemilik hak dan pengemban kewajiban atau adanya hubungan atau obyek yang bersangkutan.

2.5.4 Subjek dan Objek Hukum

2.5.4.1 Subjek Hukum

Subyek hukum atau *subject van een recht*; yaitu "orang" yang mempunyai hak, manusia pribadi atau badan hukum yang berhak, berkehendak atau melakukan perbuatan hukum. Badan hukum adalah perkumpulan atau organisasi yang didirikan dan dapat bertindak sebagai subyek hukum, misalnya dapat memiliki kekayaan, mengadakan perjanjian dan sebagainya. Sedangkan perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum yakni tindakan seseorang berdasarkan suatu ketentuan hukum yang dapat menimbulkan hubungan hukum, yaitu akibat yang timbul dari hubungan hukum seperti perkawinan antara laki-laki dan wanita, yang oleh karenanya memberikan dan membebaskan hak-hak dan kewajiban-kewajiban pada masing-masing pihak.³²

Dalam hukum internasional, subyek hukum dapat secara individual ataupun negara, penjelasan lebih mendalam mengenai istilah subyek hukum ini

³¹ *Ibid*, Hlm 51.

³² Penjelasan tentang Subjek Hukum, <https://kantongilmuhukum.blogspot.co.id/2015/05/subyek-hukum-dan-obyek.html>, diakses pada tanggal 15 Mei 2017.

dapat dipelajari dari karya Logemann; *Over de theori van een stelig staatsrecht, 10 + vinogradof; (common sense in law, chapter III)*.³³

Singkatnya subyek hukum dalam hukum perdata terdiri dari:³⁴

1. Manusia (*Natulijke Persoon*)

Manusia merupakan subyek hukum karena sejak ia dilahirkan (bahkan dalam kandungan) ia sudah merupakan pendukung hak dan kewajiban. Keadaan ini berakhir pada saat manusia meninggal dunia.

2. Badan Hukum (*Recht Persoon*)

Selain manusia, badan hukum juga merupakan pendukung hak dan kewajiban. Badan hukum dapat melakukan perbuatan hukum layaknya manusia.

Menurut hukum perdata, keduanya, manusia dan badan hukum disebut sebagai orang (*persoon*), yaitu pembawa hak dan kewajiban.³⁵

2.5.4.2 Objek Hukum

Obyek hukum adalah segala sesuatu yang berguna bagi subyek hukum (manusia atau badan hukum) dan yang dapat menjadi pokok suatu perhubungan hukum, karena sesuatu itu dapat dikuasai oleh subyek hukum. Dalam hal ini tentunya sesuatu itu mempunyai harga dan nilai, sehingga memerlukan penentuan siapa yang berhak atasnya, seperti benda-benda bergerak ataupun tidak bergerak yang memiliki nilai dan harga, sehingga penguasaannya diatur oleh kaidah hukum.³⁶

³³ *Ibid*, Hlm 52.

³⁴ Komariah, 2002, *Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, Hlm. 21-23

³⁵ Simanjuntak, 2008, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, Hlm. 22.

³⁶ Penjelasan tentang Obyek Hukum, <https://kantongilmuhukum.blogspot.co.id/2015/05/subyek-hukum-dan-obyek.html>, diakses pada tanggal 15 Mei 2017.

Penjelasan jenis objek hukum disebutkan bahwa benda dapat dibagi menjadi dua, yaitu sebagai berikut:³⁷

1. Benda bergerak adalah karena sifatnya. Menurut Pasal 509 KUH Perdata adalah benda-benda yang dapat berpindah atau dapat dipindahkan. Benda bergerak karena ketentuan undang-undang. Menurut Pasal 511 KUH Perdata adalah hak-hak atas benda yang bergerak. Misalnya hak memungut hasil atas benda bergerak, hak pemakaian atas benda bergerak, dan lain-lain.
2. Benda tidak bergerak dapat dibedakan menjadi:
 - a. Benda tidak bergerak karena sifatnya, yaitu tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya.
 - b. Benda tidak bergerak karena tujuannya. Misalnya mesin pabrik.
 - c. Benda tidak bergerak menurut ketentuan undang-undang, yaitu hak atas benda-benda tidak bergerak, misalnya hak memungut hasil atas benda tidak bergerak, hak memakai atas benda tidak bergerak dan hipotik.

2.5.5 Akibat Hukum

Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Akibat hukum inilah yang kemudian melahirkan suatu hak dan kewajiban bagi para subyek hukum. Wujud dari akibat hukum ini berupa:³⁸

- a. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
- b. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subyek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
- c. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

³⁷ Sri Soedewi Masjchoe Sofwan, 2000, *Hukum Perdata*, Liberty, Yogyakarta, Hlm. 20-21.

³⁸ Machmudin, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum (Sebuah Sketsa)*, Refika Aditama, Bandung, Hlm 51.

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Dari pembahasan yang telah diuraikan oleh penyusun maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Kekuatan hukum dari hubungan hukum terkait perjanjian antara PT Kereta Api (Persero) dengan masyarakat yang menempati tanah-tanah PT Kereta Api (Persero) telah disepakati oleh kedua belah pihak harus tunduk pada asas kekuatan hukum mengikat (*Verbindendekmacht Der Overeenkomst*) yang juga dikenal dengan *Adagiuma Pacta Sunt Servanda*, yaitu masing - masing pihak yang terikat dalam suatu perjanjian harus menghormati dan melaksanakan apa yang telah mereka sepakati dan tidak boleh melakukan perbuatan yang menyimpang atau bertentangan dari perjanjian tersebut yang dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUH Perdata. Pada dasarnya, perjanjian tersebut dijelaskan dalam Pasal 1548 mengenai perjanjian sewa menyewa. Perjanjian tersebut lebih diperjelas mengenai sewa menyewa tanah untuk bangunan dalam Pasal 44 UUPA.
2. Status hukum masyarakat yang menempati tanah-tanah PT Kereta Api (Persero) DAOP IX Jember di pinggir sepanjang rel kereta api di wilayah Stasiun Kalisat adalah sebagai penyewa tanah untuk bangunan. Ketentuan mengenai hak sewa tanah untuk bangunan diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e UUPA dan secara khusus ditegaskan dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA.

4.2 Saran

1. Bagi Masyarakat

- a. Pada perjanjian sewa menyewa antara PT Kereta Api (Persero) dan PIHAK KEDUA hendaknya benar-benar dilaksanakan, dalam artian apabila terjadi suatu penyimpangan diharapkan sanksi yang tercantum dalam isi surat perjanjian dapat diterima dengan baik oleh pihak yang tidak melaksanakan hal tersebut.
- b. Hendaknya para pihak yang terlibat di dalamnya menyadari hak dan kewajiban sehingga antara para pihak tersebut dapat melaksanakan perjanjian itu sebagaimana mestinya ketentuan dan isi perjanjian.
- c. Sesuai dengan *asas servanda* pada Pasal 1338 KUHPerdara setiap perjanjian adalah undang-undang yang membuat, maka dari itu hendaknya kedua belah pihak setelah menyatakan sepakat membuat perjanjian harus melaksanakan peraturan tersebut.
- d. Hendaknya masyarakat tidak mendirikan bangunan secara permanen, karena statusnya hanya sewa tanah yang sifatnya sementara yang apabila tanah tersebut dibutuhkan PT Kereta Api (Persero) maka masyarakat siap untuk tidak diganti kerugiannya, karena dalam surat perjanjian sewa menyewa antara PT Kereta Api (Persero) dan masyarakat yang menempati tanah PT Kereta Api (Persero) tidak diatur mengenai ganti rugi atas pendirian bangunan yang dimiliki.

2. Bagi PT Kereta Api (Persero)

Hendaknya pihak PT Kereta Api (Persero) memberikan informasi terlebih dahulu apabila tanah yang disewakan akan dipergunakan kembali.

3. Bagi Pemerintah

Kepada seluruh Instansi yang terkait yaitu Pemerintah Daerah Jember, Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, dan PT Kereta Api (Persero) perlu adanya kerjasama dalam hal sosialisasi dan penyuluhan kepada masyarakat berkaitan dengan sewa tanah PT Kereta Api (Persero) untuk bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Harsono, B. 2003. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta: Djambatan, Jilid Pertama, Cetakan kesebelas.

Badruizaman. 2015. *Sistem Hukum Benda Nasional*. Bandung: PT. Alumi.

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

Komariah. 2002. *Hukum Perdata*, Malang : Universitas Muhammadiyah Malang, Edisi Pertama, Cetakan kedua.

Machmudin, D. D. 2003. *Pengantar Ilmu Hukum (Sebuah Sketsa)*. Bandung: Refika Aditama, Cetakan kedua.

Marzuki, P. M. 2006. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, Cetakan ketujuh.

PT. KAI (PERSERO). 2000. *Tanah Kereta Api suatu tinjauan historis, hukum agraria/pertanahan dan hukum pembendaharaan Negara*. Bandung: Badan Pertanahan Nasional.

Rizky. 2013. *Sejarah PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO)*. Jember: Universitas Jember.

Satrio, J. 1992. *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya, Cetakan Pertama.

Simanjuntak. 2008. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta : Djambatan.

Sri Soedewi Masjchoe Sofwan. 2000. *Hukum Perdata*. Yogyakarta: Liberty, Cetakan kelima.

Supriadi, 2010. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, Cetakan keempat.

Zein, 1995. *Hak Pengelolaan dalam Sistem UUPA*. Jakarta: PT. RINEKA CIPTA, Cetakan pertama.

Undang-undang dan Peraturan-peraturan

Staatsblad Tahun 1911 Nomor 110 yang menyatakan jika instansi pemerintah menguasai tanah Negara, dipelihara dengan anggaran belanjanya, maka tanah tersebut menjadi asset.

Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 164, Tambahan Lembaran 2043).

KUH Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara. (LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1953 NOMOR 14, TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA Nomor 362)

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Menguasai Negara dan Ketentuan - ketentuan tentang Kebijakan..

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Internet

<http://repository.uin-suska.ac.id/2827/3/BAB%20II.pdf>, diakses pada tanggal 1 April 2017

<https://kantongilmuhukum.blogspot.co.id/2015/05/subyek-hukum-dan-obyek.html>, diakses pada tanggal 15 Mei 2017

<https://www.jurnalhukum.com/asas - asas – perjanjian/> diakses pada tanggal 5 Februari.