



**PENGELOLAAN ASET PT KERETA API (PERSERO)
DAERAH OPERASI IX JEMBER BERUPA TANAH
EMPLASEMEN DI STASIUN RAMBIPUJI
(Suatu Tinjauan Historis dari Sudut Hukum Agraria)**

SKRIPSI

**Diajukan Guna Memenuhi Tugas Akhir Dan Memenuhi Syarat-Syarat
Untuk Menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)
Dan Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

Asal:	Hadiah	Klass
Terima:	17 JUL 2007	346.043
No. Induk		STW
Oleh:		9
KLASIFIKASI / PENYALIN		

DAVID SANTOSO
NIM : 020710101031

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2007

**PENGELOLAAN ASET PT KERETA API (PERSERO)
DAERAH OPERASI IX JEMBER BERUPA TANAH
EMPLASEMEN DI STASIUN RAMBIPUJI**

(Suatu Tinjauan Historis dari Sudut Hukum Agraria)



**PENGELOLAAN ASET PT KERETA API (PERSERO)
DAERAH OPERASI IX JEMBER BERUPA TANAH
EMPLASEMEN DI STASIUN RAMBIPUJI**

(Suatu Tinjauan Historis dari Sudut Hukum Agraria)

SKRIPSI

Olch :

DAVID SANTOSO
NIM.020710101031

Pembimbing

KRETUT SUANDRA, S.H.
NIP :120889547

Pembantu Pembimbing

ASMARA BUDI D.D. SUTJI, S.H
NIP :130808987

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

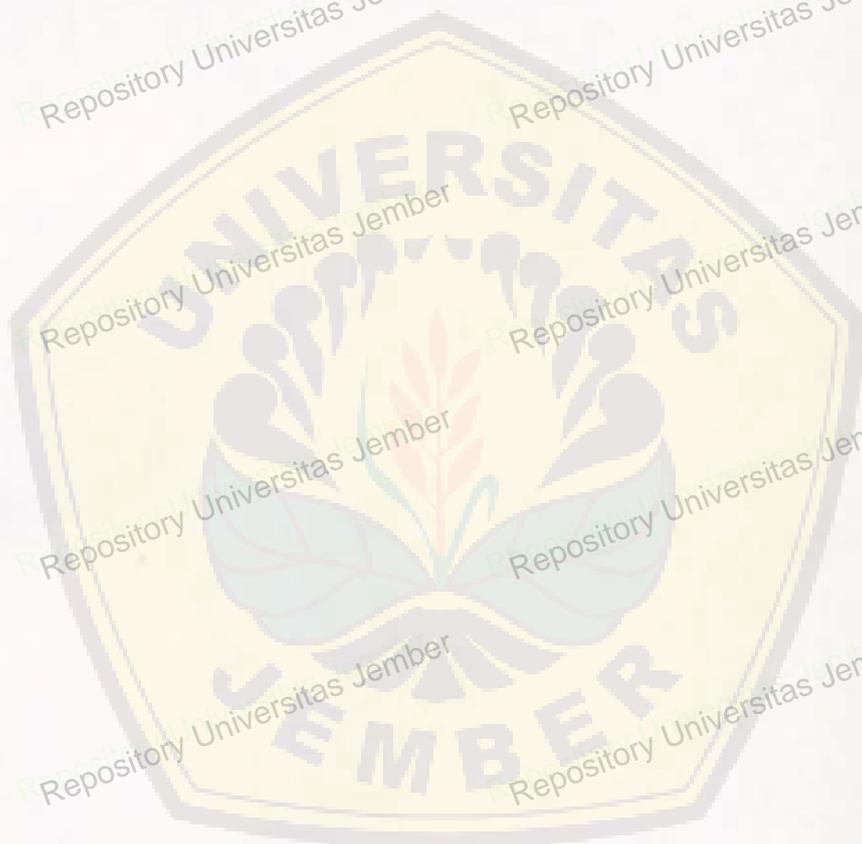
2007

MOTTO

﴿٥٣﴾ وَمَا يَكُوم مِّن نَّعْمَةٍ مِّنَ اللّٰهِ تَمَّ إِذَا مَسَّكُمُ الضَّرُّ فآلِيهِ تَجَرَّوْنَ

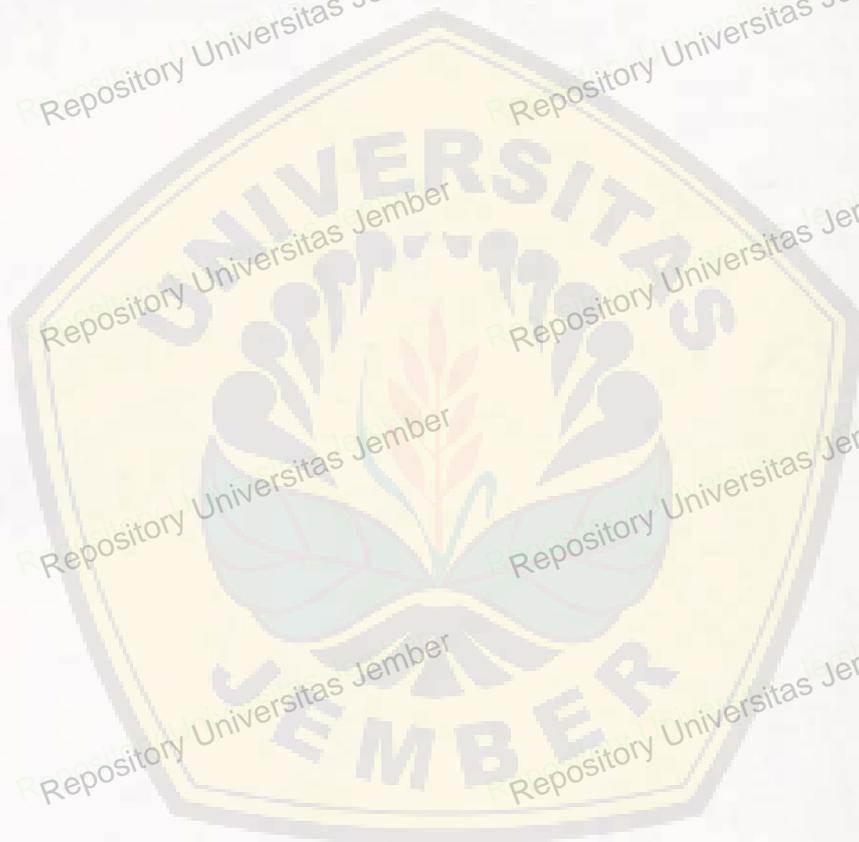
“Apa saja yang nikmat yang ada pada kamu maka dari Allah SWT (datangnya). Dan bila kamu ditimpa kemudharatan, maka kepada - NYA lah kamu meminta pertolongan”.

(Q.S. An Nahl :53)



PERSEMBAHAN

- Bapak Asnawi dan Ibu Yohana Yang Selalu mendoakan dan memberikan kasih sayangnya
- Istriku Arin Anita Agustin dan keluarga yang telah memberikan keceriaan, semangat juga kasih sayangnya
- Almamater tercinta Universitas Jember



PERSETUJUAN

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji:

Hari : Rabu

Tanggal : 27

Bulan : Juni

Tahun : 2007

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua



RIZAL NUGROHO, S. H., M. Hum.
NIP.130 889 546

Sekretaris



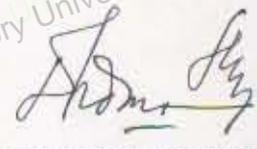
WARAH ATIKAH, S. H., M. Hum
NIP.132 296 912

Anggota Penguji



1. IKETUT SUANDRA S. H.
NIP.130 889 547

2. ASMARA BUDI DYAH D.S.,S.H.
NIP.130 808 987



PENGESAHAN

Skripsi Dengan Judul :

**PENGELOLAAN ASET PT KERETA API (PERSERO)
DAERAH OPERASI IX JEMBER BERUPA TANAH
EMPLASEMEN DI STASIUN RAMBIPUJI**

(Suatu Tinjauan Historis dari Sudut Hukum Agraria)

Oleh :

DAVID SANTOSO
NIM. 020710101031

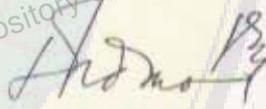
Menyetujui,

Pembimbing



KETUT SUANDRA S. H.
NIP.130 889 547

Pembantu Pembimbing



ASMARA BUDI DYAH D.S., S.H.
NIP.130-808 987

Mengesahkan

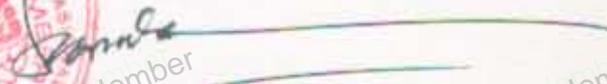
Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,




KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP 130 808 985

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama: **DAVID SANTOSO**

Nim : 020710101031

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul "PENGELOLAAN ASET PT KERETA API (PERSERO) DAERAH OPERASI IX JEMBER BERUPA TANAH EMPLASEMEN DI STASIUN RAMBIPUJI" adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan bukan merupakan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

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

Jember, 14 Juni 2007

Yang menyatakan,

DAVID SANTOSO

NIM. 020710101031

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah kehadiran ALLAH SWT yang mana telah melimpahkan segala rahmat, anugerah dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Skripsi yang berjudul "Pengelolaan Aset PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember Berupa Tanah Emplasemen di Stasiun Rambipuji "(Suatu Tinjauan Historis dari Sudut Hukum Agraria)" ini disusun guna memenuhi salah satu syarat mendapatkan gelar Sarjana Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulisan skripsi ini merupakan karya sederhana yang tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, oleh karena itu perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Bapak I Ketut Suandra, S.H. selaku Dosen Wali, dan selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dalam menyelesaikan skripsi ini, serta selaku Pembantu Dekan II;
2. Ibu Asmara Budi D.D. sutji, S.H. selaku Pembantu Pembimbing dalam menyelesaikan skripsi ini;
3. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.Hum., selaku Ketua Panitia Ujian Skripsi;
4. Ibu Warah Atikah S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Panitia Ujian Skripsi;
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S. selaku Pembantu Dekan I;
7. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M., selaku Pembantu Dekan III;
8. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Staf Edukatif dan Administratif Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Bapak A.Herlianto selaku Kepala Daerah Operasi IX Jember beserta stafnya yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian pada PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember;
10. Bapak Suherman selaku Kepala Stasiun Rambipuji yang banyak membantu penulis dalam penelitian di stasiun Rambipuji;

11. Sahabatku Firdaus Agus Dwi Lestari yang telah membantu dan memberikan dorongan semangatnya;
12. Semua yang menjadi tim sukses dalam seminar skripsiku Bakah Raharjo, Arin Anita Agustin;
13. Semua pihak yang telah memberi dukungan dalam penyelesaian skripsi ini yang penulis tidak dapat sebutkan satu persatu;

Menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih belum sempurna dan masih banyak hal yang harus dibenahi, untuk itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan.

Semoga segala bantuan, bimbingan dan doa yang telah diberikan kepada penulis, mendapatkan balasan yang setimpal dari Allah SWT, baik didunia maupun diakhirat. Semoga bermanfaat bagi kita semua. *Amien....*

Jember, Juni 2007

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
HALAMAN PERNYATAAN	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
RINGKASAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Ruang Lingkup	3
1.3 Rumusan Masalah	3
1.4 Tujuan Penelitian	3
1.4.1 Tujuan Umum	3
1.4.2 Tujuan Khusus	4
1.5 Metodologi Penelitian	4
1.5.1 Metode Pendekatan Masalah	4
1.5.2 Sumber Bahan Hukum	4
1.5.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum	5
1.5.4 Analisis Bahan Hukum	5
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
2.1 Fakta	7
2.2 Dasar Hukum	9
2.3 Landasan Teori	13
2.3.1 Hak Pengelolaan	13
2.3.2 Hak Penguasaan	18

2.3.3 Hak Menguasai dari Negara.....	19
--------------------------------------	----

BAB III PEMBAHASAN

3.1 Asal-Usul Aset Tanah PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember	22
--	----

3.1.1 Aset Tanah PT Kereta Api (Persero) yang Diperoleh Dari Tanah Negara.....	22
---	----

3.1.2 Aset Tanah PT Kereta Api (Persero) yang Diperoleh Dari Kekayaan Hindia Belanda.....	24
--	----

3.2 Pengelolaan Aset Tanah PT kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember Berupa Tanah Emplasemen di Stasiun Rambipuji.....	34
---	----

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan.....	38
---------------------	----

4.2 Saran.....	39
----------------	----

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Izin penelitian dari fakultas hukum universitas jember.
2. Surat Pemberitahuan Izin Penelitian dari PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember.
3. Peta Tanah Emplasemen Stasiun Rambipuji Jember.
4. Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanah emplasemen antara PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember di Stasiun Rambipuji dengan masyarakat.



RINGKASAN

Berdasarkan Pengumuman Menteri Perhubungan, Tenaga dan Pekerjaan Umum Nomor 2 Tanggal 6 Januari 1950, ditetapkan bahwa mulai 1 Januari 1950 DKARI perusahaan kereta api swasta dan perusahaan kereta api negara digabung menjadi satu perusahaan kereta api yaitu bernama "Djawatan Kereta Api" (DKA).

Sebagai salah satu daerah operasi, Daerah Operasi IX Jember mempunyai beberapa masalah. Masalah yang diangkat dalam skripsi ini adalah bagaimana asal-usul aset tanah PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember, dan bagaimana pengelolaan aset tanah PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember berupa tanah emplasemen di Stasiun Rambipuji.

Tujuan yang ingin diketahui dalam penulisan skripsi ini adalah tujuan umum dan tujuan khusus, Metode pendekatan masalah yang dipergunakan dalam membahas penulisan skripsi ini adalah metode yuridis normatif, dengan menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dan menggunakan metode pengumpulan bahan hukum studi pustaka dan wawancara serta menggunakan analisis bahan hukum deskriptif kualitatif.

Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1963, dibentuk "Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 1990, PNKA kembali mengalami perubahan menjadi PERUMKA, PERUM, kemudian terakhir berubah menjadi PT Kereta Api (Persero) hingga saat ini.

PT Kereta Api (Persero) mempunyai aset tanah yang diperoleh dari perusahaan Kereta Api Negara dan aset tanah yang diperoleh dari kekayaan Pemerintah Hindia Belanda yang telah dinasionalisasikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 40 tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Milik Belanda yang berada didalam wilayah Republik Indonesia. Tanah-tanah yang sudah di besteminkan kepada PT Kereta Api (Persero), kemudian diukur dan dipetakan. Hasil dari pengukuran dan pemetaan tersebut adalah (*metbrief*) atau surat ukur yang berfungsi sebagai lampiran untuk memohon suatu hak atas tanah kepada Pemerintah.

PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember mempunyai hak pengelolaan dari Pemerintah atas aset-aset yang diperoleh dari Pemerintah salah satunya tanah emplasemen di Stasiun Rambipuji. Dalam kenyataannya tanah emplasemen tersebut digunakan untuk beberapa hal. Namun sudah banyak yang menjadi bangunan yang terkapling-kapling, hal ini dilakukan oleh PT Kereta Api Daerah Operasi IX Jember di Stasiun Rambipuji untuk mempermudah menarik peminat usaha atau badan hukum untuk membuka usaha di Stasiun Rambipuji. Dalam pengelolaannya PT Kereta Api akan menarik uang sewa atas tanah yang ditempati.

Saran yang ingin disampaikan adalah agar PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember dapat memaksimalkan fungsi tanah emplasemen tersebut agar dapat menunjang kegiatan operasional PT Kereta Api. Serta dapat meningkatkan kerja sama dengan badan hukum atau masyarakat secara umum.



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

PT Kereta Api (Persero) mempunyai beberapa Daerah Operasi antara lain adalah Daerah Operasi I berkedudukan di Jakarta, Daerah Operasi II berkedudukan di Bandung, Daerah Operasi III berkedudukan di Cirebon, Daerah Operasi IV berkedudukan di Semarang, Daerah Operasi V berkedudukan di Purwokerto, Daerah Operasi VI berkedudukan di Yogyakarta, Daerah Operasi VII berkedudukan di Madiun, Daerah Operasi VIII berkedudukan di Surabaya, dan Daerah Operasi IX berkedudukan di Jember. Selain itu terdapat pula Devisi Regional yang terdapat di Sumatera yaitu antara lain Devisi Regional I berkedudukan di Sumatera Utara, Devisi Regional II berkedudukan di Sumatera Barat, dan Devisi Regional III berkedudukan di Sumatera Selatan. Dalam Daerah Operasi atau dalam Devisi Regional dipimpin oleh Kepala Daerah Operasi atau Kepala Devisi Regional yang dibawah pertanggungjawaban Direksi PT Kereta Api (Persero). PT Kereta Api (Persero) berkantor pusat di Bandung, di Jalan Perintis Kemerdekaan No. 1 Bandung.

Sebagai badan hukum publik PT Kereta Api (Persero) tentu mempunyai aset. Aset PT Kereta Api (Persero) sesuai dengan Undang-Undang Nomor. 13 Tahun 1992, tentang Perkeretaapian adalah Jalan kereta api, pintu pelintasan, jembatan menjadi milik Pemerintah. PT Kereta Api terbatas memiliki aset berupa sarana gerak, prasarana serta fasilitas. Prasarana pokok perkeretaapian milik Pemerintah yang dikelola PT Kereta Api (Persero) terdiri dari jalan kereta api (*track*), prasarana jembatan kereta api, persinyalan dan telekomunikasi, yang dibangun dan dirawat oleh Pemerintah dengan pertumbuhan yang relatif kecil. Penambahan jalur rel yang dilakukan selama ini lebih diarahkan pada usaha meningkatkan kapasitas angkut.

Tanah-tanah yang dikuasai PT Kereta Api (Persero) sekarang ini menurut sejarahnya terdiri dari tanah-tanah yang semula dikuasai oleh Perusahaan Kereta Api Pemerintah Hindia Belanda dengan hak *Beheer* dan tanah-tanah yang berasal

dari Perusahaan Kereta Api Partikelir (atau swasta) dengan hak memakai, hak *opstal*, hak *erfpacht* atau hak *eigendom* yang menurut prosesnya terakhir perusahaan-perusahaan tersebut telah terkena nasionalisasi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1958 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara.

Aset tanah yang dimiliki dan belum dipakai oleh PT Kereta Api (Persero), perlu adanya pendayagunaan agar diperoleh keuntungan guna pengembangan PT Kereta Api (Persero) itu sendiri. PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember mempunyai hak pengelolaan atas tanah yang dikuasainya. Kebutuhan akan tanah oleh manusia yang terus berkembang tetapi luas tanah yang tetap tidak bertambah, menjadikan orang-orang yang tidak atau belum mempunyai tanah menggunakan tanah aset PT Kereta Api (Persero) untuk dijadikan tempat mendirikan bangunan rumah atau bangunan lain. Dengan menggunakan tanah yang dikuasai oleh PT Kereta Api (Persero) Daerah operasi IX Jember dengan cara menyewa atau membeli hak sewa kepada orang lain dengan harga yang relatif tinggi.

Tanah yang ditempati oleh warga adalah tanah disebelah kanan dan kiri dari rel yang belum dipakai oleh PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember. Lahan yang belum terpakai tersebut oleh PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember dimaksudkan untuk mengantisipasi jika terjadi kecelakaan kereta, agar masyarakat tidak terkena akibatnya, dan jika ada bangunan atau pohon yang ditanam oleh penduduk dapat mengganggu pandangan kereta api atau signal yang ada.

Seiring dengan hal tersebut jika ada keharusan untuk melakukan pengusuran, pihak PT Kereta Api (Persero) IX Jember, akan melakukan pengusuran sesuai dengan penggunaan tanah tersebut, dan akan memberikan ganti rugi atas bangunan yang telah digusur mengingat warga yang menempati aset PT Kereta Api (Persero) juga telah membayar sewa atas tanah yang mereka tempati, sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak.

Dari uraian diatas penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut dalam skripsi dengan judul PENGELOLAAN ASET PT KERETA API (PERSERO)

DAERAH OPERASI (DAOP) IX JEMBER BERUPA TANAH EMPLASEMEN di STASIUN RAMBIPUJI (Suatu Tinjauan Historis dari Sudut Hukum Agraria).

1.2 Ruang Lingkup

Untuk menjaga konsistensi pembahasan dalam skripsi ini, diperlukan adanya batasan-batasan terhadap permasalahan yang diangkat. Berkaitan dengan hal tersebut maka ruang lingkup penulisan skripsi difokuskan pada pengelolaan aset PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember berupa tanah emplasemen di stasiun Rambipuji.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, permasalahan yang ingin dibahas yaitu :

1. bagaimana asal-usul aset tanah PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember ?
2. bagaimana pengelolaan aset tanah PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember berupa tanah emplasemen di Stasiun Rambipuji ?

1.4 Tujuan Penelitian

Ada dua tujuan dalam penulisan skripsi ini, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus untuk lebih jelasnya adalah sebagai berikut:

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah :

- a. untuk memenuhi sebagian dari syarat-syarat serta tugas-tugas untuk mencapai gelar Sarjana Hukum sesuai dengan kurikulum di Fakultas Hukum Universitas Jember;
- b. untuk mengembangkan pemikiran dan menetapkan ilmu pengetahuan yang diperoleh selama studi dalam masyarakat umum, khususnya bagi mahasiswa Fakultas Hukum.

1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus dari penulisan skripsi ini adalah :

- a. untuk mengetahui asal-usul aset tanah PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember.
- b. untuk mengetahui pengelolaan aset tanah emplasemen PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember di Stasiun Rambipuji

1.5 Metodologi Penelitian

Dalam suatu penelitian tidak terlepas dari penelitian yang merupakan aspek yang sangat penting untuk menggali data-data yang diperlukan selanjutnya diolah kemudian dianalisis untuk memecahkan permasalahan yang akan dibahas. Metode penelitian juga merupakan salah satu parameter obyektivitas penelitian.

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1.5.1 Metode Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang dipergunakan dalam membahas penulisan skripsi ini adalah metode yuridis normatif yaitu pendekatan masalah dengan menelaah dan mengkaji suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku atau pendekatan hukum doktrinal yaitu teori-teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terutama yang berhubungan dengan permasalahan. (Soemitro, 1990 : 97).

1.5.2 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini terdiri atas dua bahan hukum yaitu :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer diperoleh dari mempelajari peraturan-peraturan, perundang-undangan, pendapat para sarjana, norma-norma dan yurisprudensi, yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini (Soemitro, 1990 : 11).

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer antara lain : buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum (Soemitro, 1990 : 11).

1.5.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini adalah:

1. Studi Pustaka, yaitu dengan mempelajari literatur, meneliti peraturan perundang-undangan, makalah, surat kabar, internet dan karya ilmiah dengan menitikberatkan pada teori-teori dan konsep yang erat hubungannya dengan permasalahan
2. Wawancara dengan pihak-pihak yang terkait demi terpenuhinya bahan hukum dan informasi yang diperlukan, yaitu melakukan tanya jawab dengan Bapak Sugito Pegawai dibagian Staf Pengaturan dan Penataan Pertanahan kantor Pertanahan Kabupaten Jember , Petugas PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember, antara lain: Bapak A. Herlianto Pengawas Teknik Operasi, Bapak Suyono kepala Seksi Properti.

1.5.4 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum merupakan penemuan jawaban pertanyaan-pertanyaan perihal rumusan dan hal-hal yang diperoleh dalam permasalahan yang akan dibahas. Analisa bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah deskriptif kualitatif yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai permasalahan, tidak didasarkan pada angka-angka statistik, melainkan didasarkan atas peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan erat dengan masalah yang akan dibahas.

Dasar penggunaan analisa kualitatif karena penelitian yang dilakukan bersifat memberikan keterangan atau menggambarkan, sedangkan dalam penarikan kesimpulan menggunakan metode deduksi yaitu metode yang

melakukan pembahasan yang bersifat umum dari sumber kepustakaan dan hasil wawancara disimpulkan ke bagian yang bersifat khusus (Soemitro, 1990 : 98)





BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan, sehingga seringkali kita mendengar sengketa atas tanah yang terjadi didalam masyarakat. Setiap kepemilikan tanah ada yang sah menurut hukum ada pula yang tidak sah menurut hukum, dan berhak atas tanah tersebut. Ada beberapa hal yang sering terjadi dalam masyarakat, antara lain orang atau masyarakat yang dengan sengaja menempati tanah yang dianggapnya kosong dan tidak ada pemiliknya.

Salah satu contohnya adalah masyarakat yang menempati di sebelah kanan atau kiri rel kereta api, dengan mendirikan bangunan permanen atau semi permanen, yang tujuannya untuk tempat tinggal atau tempat usaha. Masyarakat sudah sering diperingatkan oleh petugas dari PT Kereta Api (Persero), tetapi mereka tidak mengindahkan hal tersebut. Hal ini malah di dukung oleh sikap dari PT Kereta Api (Persero) yang seolah-olah membiarkan hal tersebut. selama ini PT Kereta Api (Persero) terlalu berkonsentrasi pada operasionalnya saja, sehingga aset yang berupa lahan banyak di tempati masyarakat tanpa seizin PT Kereta Api (Persero). Tetapi sekarang sudah nampak bahwa PT Kereta Api (Persero) berusaha serius untuk mengelola asetnya yang berupa lahan yang ditempati oleh warga masyarakat dengan cara memberlakukan sewa atas tanah yang ditempati. Salah satu contoh pengelolaan aset PT Kereta Api di stasiun Rambipuji berupa tanah emplasemen, dengan membangun dan mengkapling-kapling, serta menyewakan kepada masyarakat contoh yang diketemukan dalam penelitian antara lain perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan antara PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember di Stasiun Rambipuji dengan Bapak Drs. Soebandi seluas 75 meter persegi (M2), dan Bapak H. Ilham Mugiono seluas 360 meter persegi (20 m x 18 m).

Tanah emplasemen adalah tanah penyangga di sebelah kanan dan kiri rel kereta api yang hanya sepanjang kedua signal (signal masuk dan signal keluar) dari Stasiun Rambipuji.

Namun dalam kenyataannya tanah emplasemen digunakan untuk :

- 1) jalur rel kereta api dan stasiun beserta operasional, perlengkapannya;
- 2) perumahan bagi pegawai PT Kereta Api (Persero) sendiri;
- 3) tanah bebas yang meliputi tanah yang tidak ada rel dan bangunan bagi PT Kereta Api (Persero), yang nantinya dapat digunakan atau disewakan kepada pegawai PT Kereta Api (Persero) atau warga sipil yang biasanya berupa tanah tegalan atau tanah sawah;
- 4) jalan umum yang dapat dipakai untuk lalu lintas umum yang terdapat di dalam emplasemen;
- 5) jalan umum untuk menuju ke stasiun;
- 6) tanah-tanah untuk pertokoan yang dikelola oleh swasta atau oleh PT Kereta Api (Persero) sendiri, baik secara langsung atau tidak langsung;
- 7) untuk keperluan sosial antara lain dapat berupa gedung sekolah, tempat peribadatan dan atau tempat pemakaman;
- 8) selain itu tanah emplasemen dapat juga digunakan untuk bengkel kereta, tempat parkir kereta, balai kesehatan, parkir kendaraan, garasi dan lain-lain yang berguna bagi PT Kereta Api (Persero) sendiri atau para pegawainya, yang dapat menunjang kegiatan operasional PT Kereta Api (Persero).

Hal ini dianggap sesuai karena masyarakat sudah mendapat keuntungan dengan menggunakan lahan tersebut. Sebelum ada kerjasama dari PT Kereta Api (Persero) dan warga masyarakat pemakai lahan yaitu dengan pembayaran sewa tanah ini, banyak para oknum dari PT Kereta Api (Persero) sendiri yang memanfaatkan kesempatan tersebut dengan menarik sewa tanah. Sekarang pengelolaan aset tanah langsung ditangani oleh PT Kereta Api (Persero) dengan memanggil para pihak untuk mengadakan perjanjian, dan setelah perjanjian tersebut disetujui maka pihak penyewa akan membayarkan uang sewanya kepada PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi setempat melalui stasiun terdekat.

PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember sendiri mempunyai batas-batas kekuasaan dengan Daerah Operasi lain yaitu batas dengan Daerah Operasi VII Surabaya adalah (Km. 186 + 586), dengan Daerah Operasi IX Jember cabang Banyuwangi adalah (Km. 186 + 588).

PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember juga telah menerapkan tentang sewa menyewa sejak lama antara warga sekitar rel kereta api Stasiun Rambipuji dengan PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember. Kesepakatan tentang uang bayaran sewa tanah tertuang dalam klausula perjanjian sewa tanah antara warga dan PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember. Tentang besarnya uang sewa tanah biasanya dibayarkan setiap setahun sekali kepada PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember lewat Stasiun Rambipuji, hal ini merupakan bukti adanya niat dari PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember untuk memaksimalkan hak pengelolaan atas tanah yang dikuasainya.

2.2 Dasar Hukum

Dasar hukum yang digunakan sebagai landasan yuridis dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
Pasal 33 ayat (3) :
Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria :
 - a. Pasal 16 ayat (1)
Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :
 - a. Hak milik,
 - b. Hak guna usaha,
 - c. Hak guna bangunan,
 - d. Hak pakai,
 - e. Hak sewa,
 - f. Hak membuka tanah,
 - g. Hak memungut hasil hutan,
 - h. Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53.

b. Pasal 35

- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

c. Pasal 36

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah :
 - a. warga negara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

d. Pasal 37 :

- Hak guna bangunan terjadi
- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara : karena penetapan Pemerintah;
 - b. mengenai tanah milik : karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

e. Pasal 40 :

- Hak guna bangunan hapus karena :
- a. jangka waktunya berakhir;
 - b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
 - c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
 - d. dicabut untuk kepentingan umum;
 - e. diterlantarkan;
 - f. tanahnya musnah;
 - g. ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

f. Pasal 41

- (1) Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.
- (2) Hak pakai dapat diberikan :
 - a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
 - b. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

g. Pasal 43 ayat (2) :

Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan

h. Pasal 44

- (1) Seseorang 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 tiap-tiap waktu tertentu;
 - b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan

i. Pasal 45 :

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :

- a. warga negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

3. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1992 Tentang Perkereta Apian :

a. Pasal 13:

Untuk kelancaran dan keselamatan pengoperasian kereta api, Pemerintah menetapkan pengaturan mengenai jalur kereta api yang meliputi daerah manfaat jalan, daerah milik jalan, dan daerah pengawasan jalan termasuk bagian bawahnya serta ruang bebas di atasnya.

b. Pasal 14 ayat (1) :

Dilarang membangun gedung, membuat tembok, pagar, tanggul, dan bangunan lainnya, menanam pohon yang tinggi serta menempatkan barang pada jalur kereta api yang dapat membahayakan keselamatan kereta api.

c. Pasal 20:

Selain berfungsi sebagai tempat naik atau turunnya penumpang dan atau bongkar muat barang, di stasiun dapat dilakukan kegiatan usaha penunjang angkutan kereta api.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 8 tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.

a. Pasal 1 :

(a) Tanah Negara ialah tanah yang dikuasai penuh oleh Negara.

b. Pasal 2

Kecuali jika penguasaan tanah Negara dengan undang-undang atau peraturan lain pada waktu berlakunya peraturan pemerintah ini, telah diserahkan kepada sesuatu Kementrian Jawatan atau Daerah Swatantra, maka penguasaan atas tanah negara ada pada Menteri Dalam Negeri.

5. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya.

Pasal 2 :

Jika tanah Negara sebagai dimaksud dalam Pasal 1, selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu 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.

6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah

Pasal 12 :

Menteri Dalam Negeri memberikan keputusan mengenai permohonan pemberian, perpanjangan/pembaruan, menerima pelepasan, izin pemindahan serta pembatalan:

- a. hak milik;
- b. hak guna usaha;
- c. hak guna bangunan;

- d. hak pakai;
- e. hak pengelolaan;
- f. hak penguasaan;
- g. izin membuka tanah atas tanah Negara, yang wewenangnya tidak dilimpahkan kepada Gubernur/ Bupati/ Walikota Kepala Daerah/ Kepala Kecamatan.

7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah
Pasal 29 :

Hak pengelolaan dapat diberikan kepada :

- a. Departemen dan jawatan jawatan Pemerintah;
- b. Badan-badan hukum yang ditunjuk Pemerintah.

8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya.

Pasal 1 :

Yang dimaksud dengan "Hak Pengelolaan" dalam peraturan ini adalah :

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
- c. menyerahkan bagian-bagian dari pada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan yang memegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan satu diantara jenis jenis hak-hak atas tanah yang sama sekali tidak disebut dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Istilah hak pengelolaan pertama kali disebut oleh Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 yang mengatur tentang Pelaksanaan Konversi Penguasaan Atas Tanah Negara dan Kebijakan Selanjutnya (Ranoemihardja, 1982 : 16).

Hak pengelolaan memang tidak disinggung dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tetapi sebenarnya dapat kita jumpai secara tersirat dalam Penjelasan Umum 11 angka 2 yang menyatakan bahwa memberikan tanah demikian itu terhadap seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukannya dan keperluannya.

Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 menyatakan bahwa jika tanah Negara yang dimaksud dalam Pasal 1, selain dipergunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri, dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut di atas dikonversi menjadi hak pengelolaan yang dimaksud dalam Pasal 5a dan 6, berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu oleh instansi yang bersangkutan.

Pengertian hak pengelolaan adalah hak atas tanah yang dikuasai oleh Negara dan hanya dapat diberikan kepada badan hukum Pemerintah atau Pemerintah Daerah baik dipergunakan untuk usahanya sendiri maupun untuk kepentingan pihak ketiga. (Ranoemihardja, 1982 :16).

Apabila tanah Negara yang diberikan kepada suatu instansi tertentu, hanya dipergunakan untuk pelaksanaan tugasnya tanpa diberikan kepada pihak ketiga dengan sesuatu hak, maka oleh Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 dikonversi menjadi hak pakai. Pasal 1 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 (Zein, 1995 : 65).

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 Kebijakan. 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.

Hal yang sama juga dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 5 yang disebut oleh Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965. Pasal 5 tersebut menyatakan bahwa apabila tanah-tanah Negara yang dimaksud dalam Pasal 4 diatas, selain dipergunakan oleh instansi-instansi itu sendiri, juga dimaksudkan untuk diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka oleh Menteri Agraria tanah-tanah tersebut akan diberikan dengan hak pengelolaan. Pengertian dan wewenang yang tersimpul pada hak pengelolaan ini, dijelaskan oleh 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 wjajib tahunan.
- (2) Wewenang untuk menyerahkan tanah kepada pihak ketiga yang dimaksud dalam ayat (1) huruf c diatas 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

Bertitik tolak dari ketentuan diatas, dapat dirumuskan pengertian hak pengelolaan ini sebagai suatu hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah yang merupakan pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat kepada suatu lembaga pemerintah, atau pemerintah daerah, badan hukum pemerintahan, atau pemerintah daerah untuk :

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;

c. menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemegang hak pengelolaan tersebut, yang meliputi segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh Pejabat-Pejabat yang berwenang menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, sesuai dengan Peraturan-Perundangan yang berlaku (Harsono, 1999 : 268).

Negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak, antara lain hak milik, hak pakai, hak guna bangunan atau memberikannya dengan hak pengelolaan kepada suatu badan penguasa untuk dapat dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.

Mengacu pada Penjelasan Umum Undang-Undang Pokok Agraria angka II butir (2) dinyatakan bahwa disamping kepada orang atau badan hukum perdata, Negara dapat pula memberikan tanah yang dikuasai oleh Negara dalam "pengelolaan" kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing. Hak pengelolaan adalah hak publik yang memberi wewenang kepada subyek haknya untuk mengatur peruntukan tanahnya. Hak pengelolaan hanya dapat diberikan kepada badan penguasa yaitu badan hukum publik yang terdiri dari instansi pemerintah, hak pengelolaan tidak boleh dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan.

Semula menurut Pasal 6 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 menyatakan bagian-bagian tanah hak pengelolaan dapat diserahkan kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun. Hal yang sama juga dinyatakan oleh Pasal 28 huruf c Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973, akan tetapi oleh Pasal 5 ayat (7) huruf a Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 juga dinyatakan bahwa tanah-tanah yang dikuasai oleh perusahaan pembangunan perumahan dengan hak pengelolaan, atas usul perusahaan tersebut oleh pejabat bank yang berwenang yang dimaksud dalam Pasal 3 dapat diberikan kepada pihak-pihak yang memerlukan dengan hak milik,

hak guna bangunan ataupun hak pakai berikut rumah-rumah dan bangunan-bangunan yang ada di atasnya menurut ketentuan dan persyaratan peraturan perundangan agraria yang berlaku (Harsono, 1999 :395).

Dari ketentuan Pasal 5 ayat (7) huruf a Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 di atas, dapat disimpulkan bahwa bagian tanah hak pengelolaan itu dapat diserahkan kepada pihak ketiga dengan hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Semua hak ini, baik pengertian, persyaratan maupun jangka waktu dan berakhirnya tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria.

Penguasaan atas tanah Negara pada mulanya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953, Pasal 4 menyebutkan bahwa penguasaan itu dapat diserahkan kepada suatu kementerian atau jawatan dan suatu daerah swatantra, Jawatan menurut Pasal 1 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 adalah organisasi suatu kementerian yang berdiri sendiri, dan dengan daerah swatantra, menurut pasal 1 huruf c pada Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 adalah daerah yang diberi hak untuk mengatur rumah tangganya sendiri.

Menurut Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, subyek hak pengelolaan adalah daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat. Kemudian di dalam Penjelasan Umum II angka (2) dijelaskan bahwa subyek hak pengelolaan adalah badan penguasa yang berupa departemen, jawatan atau daerah swatantra, sedangkan sebelumnya oleh Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 yang menjadi subyek hak penguasaan atas tanah yang kemudian dikonversi menjadi hak pengelolaan, adalah jawatan sebagai organisasi dari suatu kementerian dan daerah swatantra.

Di dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 pada Pasal 4 dinyatakan bahwa yang menjadi subyek hak pengelolaan adalah departemen, direktorat, atau daerah swatantra, tetapi kemudian Pasal 29 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1983 menyebutkan bahwa hak pengelolaan ini dapat diberikan kepada departemen dan jawatan jawatan Pemerintah serta badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah.

Akhirnya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 menyebutkan subyek hak pengelolaan itu pada Pasal 2, 5 dan Pasal 7, yaitu

Pemerintah Daerah, lembaga, instansi dan atau badan hukum milik Pemerintah atau Pemerintah Daerah untuk pembangunan.

2.3.2 Hak Penguasaan

Hak pengelolaan sebagai bagian dari hak-hak penguasaan tanah yang kini berlaku di Indonesia, tidak dapat dipisahkan begitu saja dari hak-hak penguasaan atas tanah pada umumnya. Pada hakekatnya hak penguasaan adalah merupakan refleksi dari pandangan manusia terhadap dirinya sendiri sebagai manusia dalam hubungannya dengan pandangannya terhadap tanah.

Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi seseorang yang memegang hanya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang diiliki tersebut. Wewenang, kewajiban dan atau larangan untuk diperbuat oleh pemegang hak atas tanah itulah yang merupakan tolok ukur pembeda antara berbagai hak menguasai yang diatur dalam hukum tanah yang bersangkutan.

Hak atas tanah yang disebut hak milik dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria memberi wewenang untuk menggunakan tanah yang diiliki tanpa batas waktu, sedang hak guna usaha yang disebutkan dalam Pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria dibatasi jangka waktu penggunaan tanahnya. Demikian juga hak guna bangunan sebagai hak penguasaan atas tanah, juga dibatasi jangka waktunya dengan menurut perjanjian yang ada.

Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu. Hak penguasaan atas tanah dapat juga merupakan hubungan hukum kongkret (subyektif recht) jika sudah dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum sebagai pemegang haknya. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria diatur sekaligus ditetapkan tata jenjang hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional, yaitu antara lain :

- a. Hak Bangsa Indonesia, yang disebut dalam Pasal 1, sebagai hak Penguasaan atas tanah yang tertinggi beraspek perdata dan publik;

- b. Hak Menguasai dari Negara, yang disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik;
- c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, yang disebutkan dalam Pasal 3 beraspek perdata dan publik;
- d. Hak-Hak Perorangan, semuanya beraspek perdata, terdiri atas :
 - b. hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak Bangsa yang disebutkan dalam Pasal 16 dan Pasal 53;
 - c. wakaf, yaitu hak milik yang sudah diwakafkan, yang disebutkan dalam Pasal 49;
 - d. hak jaminan atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 25, 33, 39 dan 51 sebagai hak tanggungan.

Jadi pengertian penguasaan dapat juga dipakai dalam arti fisik maupun dalam arti yuridis, juga beraspek perdata dan beraspek publik. Penguasaan tanah secara yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi wewenang kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada pula penguasaan tanah secara yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik tapi pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain (Harsono, 1999 : 255).

2.3.3 Hak Menguasai Dari Negara

Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, angka II (2) menyatakan bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

- 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.

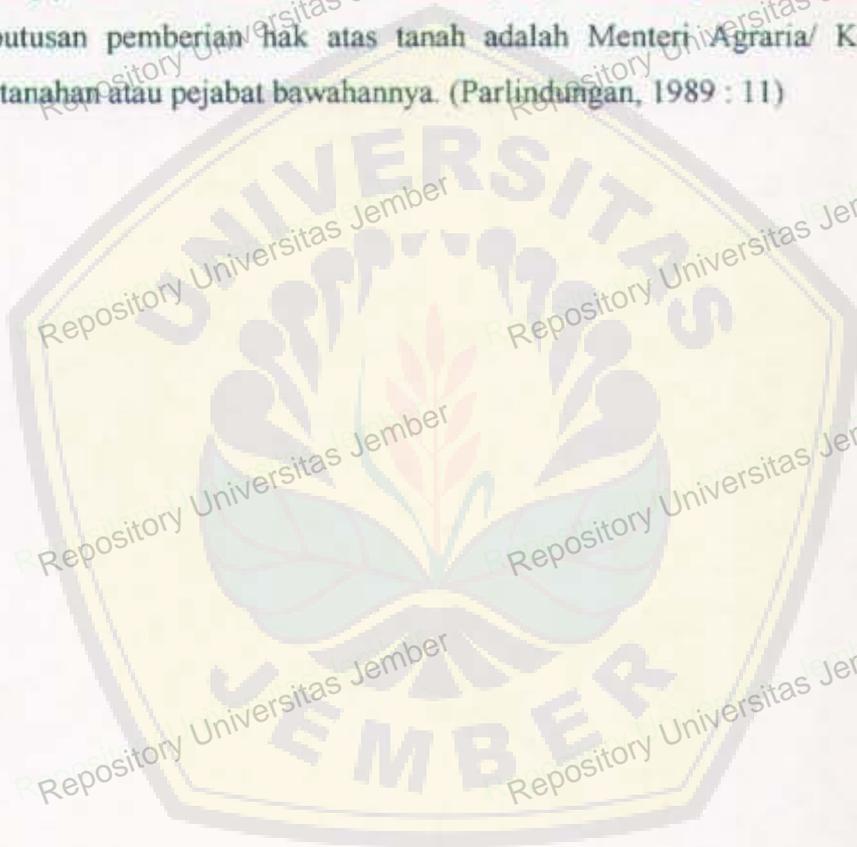
Berdasar dari pendirian tersebut di atas, maka arti ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, yang berbunyi : "atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat". Sesuai dengan dasar pendirian tersebut di atas, kata "dikuasai" bukanlah berarti "memiliki" akan tetapi adalah pengertian yang memberi wewenang kepada Negara.

Adapun kekuasaan Negara yang dimaksudkan mengenai semua bumi, air dan ruang angkasa. Jadi baik yang sudah dihaki maupun tidak, kekuasaan Negara mengenai tanah yang sudah dipunyai oleh orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak tersebut, artinya sampai seberapa Negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyainya untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan Negara.

Tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, antara lain hak milik, hak guna usaha, hak pakai atau hak guna bangunan atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen, jawatan atau daerah swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya..

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, ditegaskan bahwa jika tanah Negara yang

sudah diserahkan penguasaannya kepada suatu departemen, jawatan atau daerah swatantra, maka dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tanah Negara itu berada dalam penguasaan instansi yang terkait sebagai asetnya. Tetapi dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tanah Negara tidak dijadikan aset suatu instansi pemerintah jika belum diberikan dengan surat keputusan pemberian hak oleh Menteri yang mempunyai tugas dan fungsi di bidang pertanahan. Pada saat ini menteri yang berwenang untuk menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah adalah Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan atau pejabat bawahannya. (Parlindungan, 1989 : 11)



BAB III PEMBAHASAN



3.1 Asal-Usul Aset Tanah PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember

3.1.1 Aset Tanah PT Kereta Api (Persero) yang diperoleh dari Tanah Negara

Sebelum dilaksanakan pembangunan jalan kereta api oleh PT Kereta Api (Persero) terlebih dahulu dilakukan penyerahan penguasaan tanah Negara kepada PT Kereta Api (Persero). Penyerahan penguasaan tanah (*bestemming*) kepada PT Kereta Api (Persero) dilakukan berdasarkan ordonansi yang dimuat dalam Staatsblad Nederlandsch Indie. Setiap jalan lintas kereta api di-*bestemming*-kan kepada PT Kereta Api (Persero) dan dimuat dalam Staatsblad masing-masing. Berdasarkan Staatsblad-Staatsblad tersebut Pemerintah telah menyerahkan penguasaan tanah kepada PT Kereta Api (Persero). Kemudian tanah tersebut di bawah penguasaan (*in beheer*) pada PT Kereta Api (Persero).

Tanah-tanah yang sudah di-*bestemming*-kan kepada PT Kereta Api (Persero), lalu diukur, dipetakan dan dilakukan menurut teknik geodesi oleh landmester (petugas pengukuran kadaster). Untuk memenuhi legalitas sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka setiap *grondkaart* disahkan oleh Kepala Kantor Kadaster setempat (Sumber : dari hasil wawancara dengan Bapak Imam Sunyono selaku Seksi Properti Bagian Tanah Dan Bangunan PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember).

Gronkaart adalah pemetaan dan pengukuran tanah Negara yang menguraikan dan menjelaskan secara kongkrit batas-batas tanah yang sudah diserahkan kepada PT Kereta Api (Persero) berdasarkan ordonansi yang dimuat dalam Staatsblad masing-masing. Tanah-tanah yang diuraikan dan yang sudah dibesteminkan tersebut statusnya adalah tanah Negara, namun kualitasnya sudah menjadi kekayaan negara aset PT Kereta Api (Persero), sehingga terhadap tanah tersebut berlaku peraturan perundang-undangan perbendaharaan negara (*komtabel*).

Pengukuran atau pemetaan tanah untuk keperluan orang atau badan hukum swasta, hasilnya disebut surat ukur (*Meetbrief*). Fungsi surat ukur (*Meetbrief*) sendiri adalah sebagai lampiran untuk memohon sesuatu hak atas tanah kepada Pemerintah, misalnya hak eigendom, hak erfpacht atau hak opstal. *Meetbrief* tersebut baru mempunyai nilai yuridis setelah diterbitkan surat keputusan dari Presiden tentang pemberian hak eigendom, hak erfpacht atau hak opstal kepada seseorang atau badan hukum swasta. Di dalam surat keputusan pemberian hak tersebut dicantumkan tanggal dan nomor *meetbrief* tadi yang menguraikan bahwa tanah sebagaimana yang diuraikan dalam *meetbrief* itulah yang diberikan dengan hak eigendom, hak erfpacht atau hak opstal. Hak eigendom, hak erfpacht atau hak opstal itu harus didaftarkan pada kantor kadaster dan selanjutnya diberi nomor-nomor *verponding* untuk masing-masing bidang tanah. Sebagai surat tanda bukti hak atas tanah tersebut, setiap orang atau badan hukum swasta wajib mempunyai surat tanda bukti hak atas tanah yang dimaksud. Jadi fungsi *Meetbrief* adalah lampiran surat tanda bukti yang sah.

Lain halnya dengan fungsi gambar atau peta tanah yang dibuat untuk keperluan Instansi Pemerintah, pengukuran dan pemetaan tanah untuk keperluan PT Kereta Api (Persero), hasilnya disebut *grondkaart*. *Grondkaart* itu merupakan hasil final yang tidak perlu ditindak lanjuti dengan surat keputusan pemberian hak oleh Pemerintah. Berdasarkan asas domein dalam hukum agraria sebagaimana yang termuat dalam *Agrarische Wet* (Staatsblad 1870 Nomor 55) dan *Agrarische Besluit* (Staatsblad 1870 Nomor 118), kepada Instansi Pemerintah tidak diberikan surat tanda bukti hak atas tanah.

Sesuai dengan asas domein tersebut, maka yang diwajibkan untuk mempunyai surat tanda bukti hak atas tanah hanyalah orang atau badan hukum swasta. Jika orang atau badan hukum swasta tidak dapat menunjukkan surat tanda bukti hak atas tanah maka tanah tersebut adalah tanah Negara. Kewajiban untuk menunjukkan surat tanda bukti hak atas tanah tersebut tidak dibebankan kepada Instansi Pemerintah, yang memang tidak pernah diberikan surat tanda bukti hak atas tanah. Bukti yang harus ditunjukkan oleh Instansi Pemerintah untuk mengatakan bahwa tanah adalah aset dari Instansi Pemerintah adalah cukup

menyerahkan penguasaan tanah (*bestemming*) saja. Berdasarkan Staatsblad 1914 nomor 110 dan Staatsblad 1940 Nomor 430 tanah yang sudah dibestemmingkan itu otomatis menjadi aset Intansi Pemerintah yang bersangkutan.

Berdasarkan asas hukum tersebut di atas, maka kepada PT Kereta Api (Persero) tidak pernah diberikan surat tanda bukti hak atas tanah. Tanah-tanah yang sudah di-*bestemming*-kan kepada PT Kereta Api (Persero) itu kemudian ditindak lanjuti dengan pembuatan *grondkaart* (Bukti pengukuran dan pemetaan tanah). Tanah-tanah yang sudah diuraikan tersebut itu sudah menjadi kekayaan negara sehingga tidak dapat di berikan kepada pihak lain sebelum mendapat izin dari Menteri Keuangan selaku Bendahara Umum Negara dan Pembina Umum Kekayaan Negara.

Grondkaart (Bukti pengukuran dan pemetaan tanah Negara), yang dimiliki oleh PT Kereta Api (Persero) itu berfungsi sebagai petunjuk yang menjelaskan bahwa tanah yang diuraikan tersebut merupakan kekayaan negara, jadi *grondkaart* itu bagi PT Kereta Api (Persero) fungsinya sama dengan surat tanda bukti hak bagi perorangan atau badan hukum swasta.

3.1.2 Aset Tanah PT Kereta Api (Persero) yang diperoleh dari Kekayaan Pemerintah Hindia Belanda

Setelah Proklamasi Kemerdekaan berdirilah Negara Republik Indonesia, maka semua kekayaan Pemerintah Hindia Belanda demi hukum (*van rechtwege*) otomatis menjadi kekayaan Negara Republik Indonesia. Sejak terbentuknya Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI) pada tanggal 28 September 1945, maka semua aset Perusahaan Kereta Api Negara (*Staats Spoorwegen*) yang diuraikan dalam *grondkaart* tersebut otomatis menjadi aset DKARI. Kemudian berdasarkan Pengumuman Menteri Perhubungan Tenaga Kerja dan Pekerjaan Umum Nomor 2 Tahun 1950, dibentuk Djawatan Kereta Api (DKA) yang berada di bawah naungan Departemen Perhubungan Tenaga Kerja dan Pekerjaan Umum sehingga aset *Staats Spoorwegen* tadi otomatis menjadi aset DKA, selanjutnya menjadi aset PNKA, PJKA, PERUMKA dan terakhir menjadi aset PT Kereta Api (Persero).

Berdasarkan Pengumuman Menteri Perhubungan Tenaga Kerja dan Pekerjaan Umum Nomor 2 Tahun 1950 Tanggal 6 Januari 1950 maka DKARI, *Staats Spoorwegen* dan VS digabung menjadi DKA dan asetnya sejak Tanggal 1 Januari 1950 diambil alih oleh DKA yang sekarang menjadi PT Kereta Api (Persero). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 dan 41 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Kereta Api Milik Belanda aset dari 12 (dua belas) perusahaan kereta api swasta Belanda yang tergabung dalam *Verenigde Spoorwegbedrijf* (VS) tersebut diserahkan pengelolaannya kepada DKA, sehingga sejak berlakunya peraturan pemerintah Nomor 40 dan 41 Tahun 1959 maka secara yuridis semua aset *Verenigde Spoorwegbedrijf* sudah menjadi aset DKA yang sekarang sudah menjadi PT Kereta Api (Persero).

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 diatur bahwa kecuali jika penguasaan atas tanah Negara dengan undang-undang atau peraturan lain pada waktu berlakunya peraturan pemerintah ini telah diserahkan kepada kementerian, jawatan atau daerah swatantra, maka penguasaan tanah Negara tersebut ada pada Menteri Dalam Negeri. Ketentuan ini bermakna bahwa semua tanah Negara penguasaannya ada pada Menteri Dalam Negeri, kecuali tanah Negara yang sudah diserahkan kepada kementerian, jawatan atau daerah swatantra sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tertanggal 24 Januari 1953.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1958 tanah-tanah aset VS tersebut dinasionalisasi menjadi kekayaan negara dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 dan 41 Tahun 1959 diserahkan penguasaannya kepada DKA. Atas dasar kekuatan hukum yang termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1958 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 dan 41 Tahun 1959 itu maka tanah-tanah aset *Verenigde Spoorwegbedrijf* sudah berubah menjadi hak beheer DKA. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tanah-tanah yang dikuasai oleh DKA dengan hak penguasaan (hak beheer) tersebut yang berasal dari nasionalisasi aset *Verenigde Spoorwegbedrijf* itu sejak tanggal 24 September 1960 dikonversi menjadi hak pakai atau hak pengelolaan atas nama DKA berlaku selama

dipergunakan walaupun sampai sekarang ada yang masih belum bersertifikat. Untuk tanah hak beheer yang belum bersertifikat yang berasal dari aset *Verenigde Spoorwegbedrijf* secara berangsur-angsur masih dalam proses pensertifikatan.

Pada saat mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, tanah-tanah *grondkaart* itu merupakan hak beheer DKA, berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 ditegaskan bahwa tanah-tanah yang dikuasai oleh Instansi Pemerintah dengan hak penguasaan (beheer) itu sejak tanggal 24 September 1960 dikonversi menjadi hak pakai atau hak pengelolaan berlaku selama dipergunakan.

Tanah aset PT Kereta Api (Persero) baik yang berasal dari pengambilalihan aset *Staats Spoorwegen*, dengan cara nasionalisasi aset *Verenigde Spoorwegbedrijf* maupun yang diperoleh sendiri karena pengadaan tanah, dalam penertiban administrasinya ada yang sudah mempunyai sertifikat namun juga ada yang masih belum mempunyai sertifikat hak atas tanah. Semua tanah aset PT Kereta Api (Persero) dipisahkan dan tunduk kepada Undang-Undang Perbendaharaan Negara dan Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970, Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 dan peraturan perundangan lainnya mengenai kekayaan negara.

Menurut ketentuan hukum perbendaharaan Negara, tanah aset PT Kereta Api (Persero) baik yang sudah bersertifikat maupun yang belum, tidak boleh dilepaskan kepada pihak ketiga jika tidak ada izin dari menteri keuangan atas persetujuan Presiden terlebih dahulu, walaupun tanah aset PT Kereta Api (Persero) belum bersertifikat atau masih berstatus tanah Negara, namun tidak boleh diberikan dengan suatu hak atas tanah tersebut kepada pihak ketiga, jika tidak ada izin dari Menteri Keuangan atas persetujuan Presiden.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 dan 41 Tahun 1959 Tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda yang berada di Dalam Wilayah Republik Indonesia dinyatakan bahwa perusahaan swasta Belanda juga dinasionalisasi, asetnya berubah menjadi barang milik atau kekayaan Negara yang selanjutnya diserahkan menjadi aset Instansi Pemerintah yang ditunjuk untuk mengelolanya.

Kemudian instansi-instansi tersebut diberikan tanah untuk digunakan sebagai penunjang dari kegiatan operasionalnya. Macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada Instansi Pemerintah dan yang boleh mempunyainya adalah sebagai berikut :

- a. Hak milik : hak milik dapat diberikan kepada bank milik Pemerintah. Jadi hak milik dapat dipunyai oleh Badan Usaha Milik Negara Perbankan;
- b. Hak guna usaha : hak guna usaha dapat diberikan kepada Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah untuk perusahaan perkebunan, perikanan dan peternakan;
- c. Hak guna bangunan : hak guna bangunan dapat diberikan kepada Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah untuk mendirikan bangunan gedung;
- d. Hak pakai : hak pakai untuk Instansi Pemerintah ada dua macam yaitu:
 - 1) Hak pakai yang berlaku terus menerus selama dipergunakan, dapat diberikan kepada Departemen/Lembaga Negara dan Pemerintah Daerah otonom, jika tanahnya dipakai sendiri;
 - 2) Hak pakai selama jangka waktu 25 tahun, dapat diberikan kepada Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah, jika tanahnya dipakai sendiri untuk penggunaan non pertanian dan tidak untuk mendirikan bangunan gedung;
- e. Hak pengelolaan : hak pengelolaan dapat diberikan kepada Departemen/Lembaga Negara, Badan Usaha Milik Negara, Pemerintah Daerah Otonom dan Badan Usaha Milik Daerah, jika tanah asetnya itu dimaksudkan selain untuk dipergunakan sendiri, juga akan diberikan kepada pihak ketiga melalui pemanfaatan aset dengan izin menteri keuangan.

Sebagai Badan Usaha Milik Negara yang bergerak dalam bidang transportasi maka PT Kereta Api (Persero) mendapatkan hak pengelolaan sebagai hak atas tanah yang dikuasainya. Pada Tanggal 1 November 1983 diadakan Perjanjian Kerjasama antara PJKA dengan Direktorat Jendral Agraria Nomor 162/HK/Tap/1983 dan Nomor 57/SPK/XU1983 Tentang Pelaksanaan Kegiatan Keagrariaan Untuk Pensertifikatan Tanah PJKA. Tujuan perjanjian kerjasama

tersebut adalah untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah-tanah PJKA yang melalui pensertifikatan tanah yang penanganannya memerlukan kegiatan teknis keagrariaan.

Kegiatan inventarisasi dilakukan secara menyeluruh terhadap semua tanah aset PJKA baik yang berasal dari nasionalisasi aset Verenigde Spoonvegbedrijf maupun tanah lain yang perolehannya dilakukan oleh DKA/PNKA/PJKA sendiri dapat diketahui data mengenai

- a. Semua tanah aset PJKA;
- b. Tanah yang dipergunakan langsung untuk kepentingan operasional PJKA yaitu untuk prasarana pokok;
- c. Tanah yang dipergunakan untuk menunjang operasional PJKA;
- d. Tanah yang dicadangkan untuk pembangunan PJKA;
- e. Tanah yang diduduki oleh pihak ketiga baik dengan izin PJKA ataupun tanpa izin PJKA (wawancara dengan Bpk.A.Herlianto selaku pengawas teknologi operasi, Daerah Operasi IX Jember).

Dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1992 Tentang Perkeretaapian, ada tiga komponen utama dalam rangka pengoperasian kereta api yaitu :

- a. Prasarana kereta api, adalah jalur dan stasiun kereta api termasuk fasilitas yang dipergunakan agar sarana kereta api dapat dioperasikan;
- b. Sarana kereta api, adalah segala sesuatu yang dapat bergerak di atas jalan rel;
- c. Fasilitas penunjang kereta api, adalah segala sesuatu yang melengkapi penyelenggaraan angkutan kereta api yang dapat memberikan kemudahan serta kenyamanan bagi pengguna jasa kereta api.

Dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1998 Tentang Prasarana Dan Sarana Kereta Api dijelaskan bahwa prasarana kereta api meliputi jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasional sarana kereta api. Jalur kereta api diperuntukan bagi lalu lintas kereta api yang meliputi tanah daerah manfaat jalan kereta api, tanah daerah milik jalan kereta api dan tanah daerah pengawasan jalan kereta api termasuk bagian bawahnya serta ruang bebas di atasnya. Batas daerah manfaat jalan kereta api untuk rel di permukaan tanah adalah sisi terluar rel beserta bidang tanah di kiri dan kanannya yang

dipergunakan untuk konstruksi jalan rel termasuk bidang tanah untuk penempatan fasilitas operasional sarana kereta api dan atau saluran air dan atau bangunan pelengkap lainnya. Batas daerah milik jalan kereta api untuk rel dipermukaan tanah adalah batas paling luar sisi kiri dan kanan daerah manfaat jalan kereta api, masing-masing 6 (enam) meter. Batas daerah pengawasan jalan kereta api untuk di permukaan tanah adalah batas paling luar sisi kiri dan kanan daerah milik jalan kereta api, masing-masing sebesar 9 (sembilan) meter.

Tanah yang digunakan untuk jalan kereta api dinyatakan dikuasai oleh pemerintah adalah sebagai aset Departemen Perhubungan Direktorat Jenderal Perhubungan Darat, sesuai dengan peraturan perundang-undangan agraria yang berlaku diberikan dengan hak pakai atas nama Departemen Perhubungan Direktorat Jenderal Perhubungan Darat berlaku selama tanah tersebut dipergunakan untuk jalan kereta api.

Tanah daerah pengawasan jalan kereta api dinyatakan sebagai aset PT Kereta Api (Persero), sesuai dengan peraturan perundang-undangan agraria/pertanahan yang berlaku diberikan dengan hak guna bangunan atau hak pengelolaan atas nama PT Kereta Api (Persero). Sepanjang tidak mengganggu fungsi stasiun kereta api, di stasiun kereta api dapat diselenggarakan kegiatan usaha penunjang angkutan kereta api, berupa usaha pertokoan, rumah makan dan atau akomodasi, baik untuk kepentingan PT Kereta Api (Persero) maupun warga masyarakat. Pada setiap stasiun kereta api ditetapkan daerah lingkungan kerja dengan batas-batas yang jelas. Tanah daerah lingkungan kerja stasiun kereta api dinyatakan sebagai aset PT Kereta Api (Persero). Dari uraian tersebut di atas sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1998 Tentang Prasarana dan Sarana Kereta Api, ternyata ada dua kriteria tanah yang dapat dipergunakan untuk kereta api, yaitu :

- a. tanah daerah manfaat jalan kereta api dan daerah milik jalan kereta api dinyatakan sebagai aset Pemerintah, sesuai dengan peraturan perundangan agraria atau pertanahan yang berlaku diberikan dengan hak pakai atas nama

Departemen Perhubungan Direktorat Jenderal Perhubungan Darat berlaku selama tanah tersebut dipergunakan untuk jalan kereta api;

- b. tanah daerah lingkungan kerja stasiun kereta api dan tanah lain yang terletak di luar batas daerah milik jalan kereta api, sesuai dengan peraturan perundang-undangan agraria atau pertanahan yang berlaku diberikan dengan hak guna bangunan atau hak pengelolaan atas nama PT Kereta Api (Persero) (hasil wawancara dengan Bapak Sunyono selaku Kepala Seksi Properti, PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember).

Untuk mendorong pengembangan serta kemajuan Badan Usaha Milik Negara dalam rangka meningkatkan pembangunan dan efisiensi perekonomian secara nasional, telah dikeluarkan Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1988 tentang Pedoman Penyehatan Dan Pengelolaan Badan Usaha Milik Negara. Berdasarkan Inpres Nomor 5 Tahun 1988 telah diinstruksikan untuk mengambil langkah-langkah penyehatan dan penyempurnaan pengelolaan Badan Usaha Milik Negara, salah satu langkah yang dapat ditempuh oleh Badan Usaha Milik Negara adalah melakukan kerjasama operasi (KSO).

Di dalam Pasal 2 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 740/KMK.00/1989 peningkatan efisiensi dan produktivitas BUMN antara lain dapat dilakukan melalui kerjasama operasi, selanjutnya di dalam Pasal 9 Keputusan Menteri Keuangan tersebut diatur sebagai berikut :

- a. Kerjasama Operasi yang berlaku untuk jangka waktu lebih dari 1 (satu) tahun dapat dilaksanakan oleh Direksi atas persetujuan Dewan Komisaris atau Dewan Pengawas;
- b. Kerjasama Operasi yang jangka waktunya lebih dari 1 (satu) tahun hanya dapat dilaksanakan setelah mendapat persetujuan Menteri Keuangan.

PT Kereta Api (Persero) boleh melakukan diversifikasi usaha dengan jalan memanfaatkan tanahnya secara berkerjasama dengan pihak ketiga guna menunjang usaha pokoknya, sehubungan dengan itu PT Kereta Api (Persero) dapat memanfaatkan tanahnya dengan cara disewakan dan kerjasama operasi. Pemanfaatan tanah yang dimaksud adalah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (5) Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 yang menyatakan :

"barang bergerak dan tidak bergerak milik Negara dapat dimanfaatkan dengan cara disewakan, dipergunakan dengan cara dibangun dioperasikan dan diserahkan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan".

Pada dasarnya tanah aset PT Kereta Api (Persero) tidak akan dilepaskan kepada pihak ketiga. Oleh karena itu maka aset tanah PT Kereta Api (Persero) yang potensial dapat dimanfaatkan dengan cara bekerjasama dengan pihak ketiga.

Pembinaan dan penatausahaan kekayaan negara dilakukan berdasarkan Undang-Undang Perbendaharaan Negara (yang termuat dalam Staatsblad 1925 Nomor 448 sebagaimana telah diubah dan ditambah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1968), Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1970, Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 dan peraturan perundangan lainnya mengenai kekayaan negara tidak boleh dihapuskan sebelum mendapat persetujuan Menteri Keuangan selaku Bendahara Umum Negara dan Pembina Umum Kekayaan Negara. Pembinaan dan penatausahaan aset Departemen Atau Lembaga Negara dilakukan oleh Direktur Jenderal Anggaran dan aset Badan Usaha Milik Negara atas nama Menteri Keuangan.

Tanah aset PT Kereta Api (Persero) adalah tanah Pemerintah sesuai dengan penjelasan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional pada rapat kerja dengan Komisi II DPR RI Tanggal 5 Desember 1994, maka tanah aset PT Kereta Api (Persero) ini berlaku komtabel.

Dalam Petunjuk Teknis Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 dijelaskan bahwa terhadap tanah yang nilai taksirannya menurut NJOP (nilai jual obyek pajak) tidak lebih dari Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) telah dilimpahkan oleh Presiden kepada Menteri Keuangan.

Kebijakan pemerintah mengenai pengamanan kekayaan negara berupa tanah sudah diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 Pasal 6 yang menegaskan bahwa tanah-tanah hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai yang dimiliki oleh Perusahaan Milik Negara, Perusahaan Milik Daerah serta badan-badan Negara yang sudah berakhir haknya sejak tanggal 24 September

1980 diberi pembaharuan hak. Tanah-tanah tersebut tetap dimantapkan statusnya sebagai aset Negara.

Sebagaimana telah dikemukakan di atas bahwa tanah-tanah aset PT Kereta Api (Persero) yang diuraikan dalam grondkaart itu kualitasnya adalah sebagai kekayaan negara. Dalam rangka mengamankan tanah aset PT Kereta Api (Persero), Menteri Keuangan Direktur Jenderal Pembinaan Badan Usaha Milik Negara dengan Surat Nomor S-11/MK.16/1994 tertanggal 24 Januari 1995 kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah menegaskan bahwa tanah-tanah yang diuraikan di dalam grondkaart pada dasarnya adalah merupakan kekayaan negara yang dipisahkan sebagai aktiva tetap PT Kereta Api (Persero), sehingga perlu dimantapkan statusnya menjadi milik atau kekayaan PT Kereta Api (Persero).

Menteri Keuangan dengan surat tersebut telah meminta bantuan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional agar:

- a. terhadap tanah PT Kereta Api (Persero) yang dimanfaatkan melalui kerja sama dengan pihak ketiga supaya diterbitkan sertifikatnya atas nama PT Kereta Api (Persero),
- b. terhadap tanah PT Kereta Api (Persero) yang diduduki oleh pihak lain yang tidak berdasarkan kerja sama dengan PT Kereta Api (Persero), supaya tidak diterbitkan sertifikat atas nama pihak lain tersebut, jika tidak ada izin atau persetujuan dari Menteri Keuangan.

Apabila pemanfaatan tanah PT Kereta Api (Persero) dilakukan dengan kerja sama dengan pihak ketiga, maka terhadap aset PT Kereta Api (Persero) diterbitkan sertifikat hak pengelolaan atas nama PT Kereta Api (Persero), kemudian baru kepada pihak ketiga tersebut diterbitkan sertifikat hak guna bangunan atau hak pakai berdasarkan perjanjian yang disepakati. Yang membebani PT Kereta Api (Persero) tersebut, setelah hak guna bangunan atau hak pakai pihak ketiga berakhir, hak pengelolaan PT Kereta Api (Persero) tetap eksis. Kemudian kepada pihak ketiga dapat diberikan hak guna bangunan atau hak pakai lagi berdasarkan pembaharuan perjanjian yang dilaksanakan setiap tahunnya, demikian seterusnya. Dengan diterbitkan sertifikat hak pengelolaan atas nama PT

Kereta Api (Persero), walaupun di atasnya dibebani dengan hak guna bangunan atau hak pakai atas nama pihak ketiga, namun hak pengelolaan akan tetap eksis, sehingga tanah aset PT Kereta Api (Persero) akan aman hingga sepanjang masa.

Dengan didasari Undang-Undang Perbendaharaan Negara yang termuat dalam Staatsblad 1925 Nomor 448 sebagaimana telah diubah dan ditambah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1968, Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994 pasal 13 ayat (4) dan Surat Menteri Keuangan Nomor S-1069/MK.03/ 1990 dan Nomor 11/MK.16/1994 ter tanggal 24 Januari 1995 dalam rangka pengamanan tanah aset PT Kereta Api (Persero) tanah aset PT Kereta Api (Persero) baik yang berasal dari grondkaart Staats Spoorwegen maupun aset nasionalisasi VS serta tanah yang pengadaannya dilakukan oleh DKA, PNKA, PJKA, PERUMKA yang sekarang sudah menjadi PT Kereta Api (Persero) maka langkah-langkah yang perlu dilakukan adalah sebagai berikut:

1. mempercepat penyelesaian sertifikat hak guna bangunan atau hak pengelolaan atas nama PT Kereta Api (Persero) dan sertifikat hak pakai atas nama Departemen Perhubungan Direktur Jenderal Perhubungan Darat yang berlaku selama dipergunakan untuk jalur jalan kereta api;
2. tidak menerbitkan sertitikat kepada pihak lain di atas tanah aset PT Kereta Api (Persero) jika tidak ada izin atau persetujuan dari Menteri Keuangan.

Memberikan suatu hak kepada pihak lain atas tanah aset PT Kereta Api (Persero) tanpa izin atau persetujuan dari Menteri Keuangan berarti menggelapkan kekayaan negara sehingga merugikan Negara. Walaupun rambu-rambu menurut Menteri Perbendaharaan Negara sudah cukup jelas, namun kenyataannya ada juga terjadi perlakuan yang keliru terhadap tanah aset PT Kereta Api (Persero). Tanah grondkaart statusnya menurut UndangUndang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 adalah tanah Negara, tetapi menurut hukum perbendaharaan negara dipisahkan menjadi aset PT Kereta Api (Persero). Secara komtabel, tanah grondkaart itu tidak boleh diterbitkan sertitikat kepada pihak lain, jika tidak diperoleh izin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan. Apabila terjadi pensertifikatan tanah aset PT Kereta Api (Persero) yang berasal dari grondkaart

Staats Spoorwegen dan nasionalisasi aset perusahaan kereta api swasta Belanda (Verenigde Spoorwegbedrijf), diberikan dengan suatu hak kepada pihak ketiga tanpa izin dari Menteri Keuangan, hal itu berarti menggelapkan kekayaan negara, sehingga si pelakunya dapat dituntut melakukan tindak pidana. Dari segi hukum perdata, sertifikat atas nama pihak ketiga tersebut dapat dibatalkan melalui proses hukum di Pengadilan.

Dalam rangka pengamanan aset PT Kereta Api (Persero), disamping melanjutkan kegiatan pensertifikatan tanah juga dilakukan tuntutan perdata kepada pihak ketiga yang telah mensertifikatkan tanah aset PT Kereta Api (Persero) tanpa seizin Menteri Keuangan. Untuk mewakili PT Kereta Api (Persero) dalam bidang hukum perdata dan tata usaha negara, telah dilakukan kerjasama antara Kejaksaan Agung Republik Indonesia dengan PT Kereta Api (Persero) pada Tanggal 29 Januari 1994. Kerjasama itu meliputi bantuan hukum pertimbangan hukum dan tindakan hukum lainnya yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan hukum perdata dan tata usaha negara yang ada kaitannya dengan tugas, fungsi, peranan dan kedudukan PT Kereta Api (Persero) baik di dalam maupun di luar Pengadilan.

Disamping itu banyak juga bantuan hukum yang diberikan oleh Kejaksaan Agung dalam rangka mengamankan tanah aset PT Kereta Api (Persero) berupa tuntutan hukum pada Pengadilan perdata untuk membatalkan sertifikat pihak ketiga yang diterbitkan diatas tanah aset PT Kereta Api (Persero) tanpa memperoleh izin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan.

3.2 Pengelolaan Aset Tanah PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember Berupa Tanah EmplACEMENT di Stasiun Rambipuji

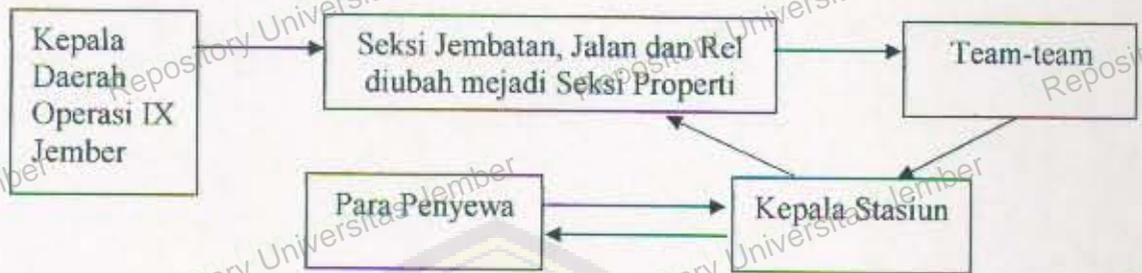
Setiap pengguna atau pihak penyewa tanah, PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember di Stasiun Rambipuji, diwajibkan untuk membayar uang sewa atas tanah yang ditempatinya kepada PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember. Besarnya uang sewa tersebut disesuaikan dengan besarnya tanah yang dipakai. Sekarang panjang tanah emplasemen PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember adalah kurang lebih 186-588 Km berbatasan

dengan Surabaya dan Banyuwangi. Luas tanah di Stasiun Rambipuji kurang lebih 2040 M², dan sebagian sudah dalam keadaan terkapling-kapling. Hal ini untuk memudahkan apabila ada orang yang akan menyewa atau mematok tanah tersebut, pihak PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember tidak akan kesulitan untuk menentukan luas tanah yang akan disewa. Besarnya uang sewa tersebut setiap tahun atau beberapa tahun sekali akan mengalami perubahan, disesuaikan dengan kondisi yang ada.

Jika ada orang akan memakai atau menggunakan tanah emplasemen PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember, maka berdasarkan data di lapangan orang tersebut akan dikenakan semacam biaya pengalihan atau penggantian tanah tersebut sebesar Rp 3.000.000.- (tiga juta rupiah) sampai dengan Rp 8.000.000.- (delapan juta rupiah), untuk ukuran tanah seluas 100m² (seratus meter persegi). Tentang biaya untuk penggantian tanah atau pengalihan ini tidak saja terjadi di Stasiun Rambipuji saja, tetapi terjadi hampir di setiap stasiun yang dirasa strategis untuk bisnis. Sebagai contoh di kawasan bisnis pusat kota Jember, harga tanah seperti emas. Hak sewa tanah PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember di tepian rel kereta hanya dihargai Rp 10.300 per meter persegi /tahun. Perpanjangan sewa diperbaharui setahun sekali. Namun, setelah diuruk dan dibangun toko permanen dengan ukuran luas yang sama harganya mencapai Rp 35 juta - Rp 45 juta/unit. Padahal, biaya membangun toko tak lebih Rp 15 juta, sebab lokasi tanah memang di seputaran kawasan bisnis Pasar Kota Kecamatan Rambipuji.

Para penyewa tanah emplasemen di sepanjang Stasiun Rambipuji, biasanya juga membayarkan uang sewa tanah tersebut dalam jangka 1 (satu) tahun sekali, dengan terlebih dahulu mendapatkan surat panggilan dari PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember untuk membayarkan uang sewa tersebut. Tetapi pembayaran uang sewa atas tanah emplasemen dapat di bayarkan di Stasiun Rambipuji sebagai kantor perwakilan dari PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember.

Bagan di bawah merupakan alur pembayaran uang sewa tanah emplasemen PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember di Stasiun Rambipuji



Penjelasan tentang bagan di atas adalah Seksi Jembatan, Jalan Dan Rel yang sekarang diubah menjadi Seksi Properti bertugas untuk menarik uang sewa tanah emplasemen sepanjang kekuasaan Daerah Operasi IX Jember, kemudian seksi properti membentuk team-team yang bertugas untuk mengedarkan surat undangan guna membayar uang sewa atas tanah. Surat undangan tersebut dibagikan oleh petugas team dari rumah ke rumah.

Setelah mendapat undangan maka para pihak penyewa harus datang ke Stasiun Rambipuji untuk membayar uang sewa tanah dan juga untuk memperbaharui perjanjian sewa menyewa tanah emplasemen. Dalam surat perjanjian tersebut penyewa mendapat hak atas tanah berupa hak guna bangunan.

Selain membayar uang sewa tanah kepada pihak PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember, pihak penyewa juga diwajibkan membayar Pajak Bumi dan Bangunan kepada kantor kelurahan setempat. Maksud pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan adalah pembayaran tersebut sebagai pajak bukan seperti uang sewa yang dibayarkan kepada PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember.

Dalam hak atas tanah hak guna bangunan, hak tersebut dapat dialihkan kepada pihak lain, hal ini juga terjadi pada warga yang menyewa tanah tersebut. Biasanya tanah yang dialihkan kepada pihak lain, masih dalam bentuk lahan yang kosong, tapi ada pula yang sudah didirikan bangunan di atas tanah emplasemen tersebut. Perpindahan hak tersebut biasanya dilakukan oleh orang dengan orang yang memerlukan tanah tersebut, tanpa adanya pemberitahuan kepada pihak PT

Kereta Api (Persero). Sehingga sering terjadi kerancuan antara pihak PT. Kereta Api (Persero) dengan pihak ke III sebagai pengganti tanah atas pengalihan hak yang diperoleh dengan membeli kepada pihak ke II. Oleh karena itu pihak PT Kereta Api (Persero) Perlu bertindak tegas dalam mengatasi masalah tersebut, karena pengalihan hak kepada pihak ke III tanpa seizin PT Kereta Api merupakan wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa yang telah disetujui kedua belah pihak.



BAB IV PENUTUP



4.1 Kesimpulan

Pada bagian akhir dari tulisan ini, sebagai penutup dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Asal-usul aset tanah PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember dimulai dari tanah Swasta Belanda yang dinasionalisasi menjadi tanah Negara, dan kemudian diserahkan hak kuasa (*di-besteming-kan*) kepada PT Kereta Api (Persero). Tanah-tanah yang sudah dibesteminkan lalu diukur, dan dipetakan oleh Landmester (Petugas pengukuran tanah). Hasil dari pengukuran tersebut adalah surat ukur (*meetbrief*), berfungsi sebagai petunjuk yang menjelaskan bahwa tanah yang telah diuraikan dalam surat ukur merupakan kekayaan Negara, dan menjadi surat tanda bukti bagi PT Kereta Api (Persero) yang telah mempunyai hak beheer (Hak Penguasaan).
2. Untuk pengelolaan aset tanah PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember berupa tanah emplacement di Stasiun Rambipuji, PT Kereta Api (Persero) melakukan pengkaplingan atas tanah emplasemen, yang kemudian pihak PT Kereta Api (Persero) akan mempromosikan dan menawarkan kepada instansi-instansi ataupun masyarakat secara umum, melalui media massa. Setiap pengguna atau pihak penyewa yang berminat akan melakukan suatu perjanjian sewa menyewa secara tertulis dengan PT Kereta Api (Persero), dilanjudi dengan membayar biaya pengalihan atau penggantian tanah serta membayar uang sewa tanah. Besarnya uang sewa disesuaikan dengan besarnya tanah yang dipakai, dan setiap tahun mengalami perubahan disesuaikan dengan kondisi yang ada. Dalam pelaksanaannya PT Kereta Api (Persero), akan menunjuk Seksi Jembatan, Jalan dan Rel yang sekarang diubah menjadi Seksi Properti untuk menarik uang sewa tanah emplasemen sepanjang Daerah Operasi IX Jember.

4.2 Saran

Berikut ini beberapa saran yang ada untuk PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember, yaitu sebagai berikut :

1. Dalam pengelolaan aset tanah emplasemen sepanjang kekuasaan Daerah Operasi IX Jember agar dapat memaksimalkan fungsi tanah emplasemen tersebut, dalam menunjang kegiatan operasional PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi, IX Jember, selain itu agar PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember benar-benar mengawasi pemakaian tanah emplasemen, agar tidak dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang tidak berkepentingan atau tidak berwenang terhadap tanah tersebut, termasuk para petugas "palsu" yang memberikan izin penggunaan tanah atau mengaku petugas penarik sewa tanah emplasemen PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember,
2. Agar Badan Pertanahan Nasional bersifat hati-hati dalam memberikan sertifikat tanah kepada warga sipil apabila meminta hak atas tanah PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember dan meningkatkan hubungan kerjasama antara PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember dengan pihak ketiga, baik perorangan atau badan hukum.
3. Agar PT Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember bertindak tegas terhadap penanaman pohon atau pembangunan berupa apapun di sepanjang tanah emplasemen demi keselamatan bersama, baik bagi keselamatan kereta api agar tidak terganggu pandangannya, dan juga bagi masyarakat yang berada di daerah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Literatur

Harsono, Budi 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Jakarta.

..... 2000, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.

Parlindungan, 1989, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, CV Mandar Maju, Bandung.

Ranoemihardja, 1982., *Pelaksanaan Konversi Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Kebijakan Selanjutnya*, Penerbit Tarsito, Bandung.

Socmitro, Rony Hanitijo 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Ghalia, Jakarta.

Tim Penyusun Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1989, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.

Zein Ramli, 1995, *Hak Pengelolaan Dalam Undang-Undang Pokok Agraria*, Rineka Cipta, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1992 tentang Perkereta Apian (Lembaran Negara Tahun 1992 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 3479).

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1958 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 14).

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Kereta Api Milik Belanda (Lembaran Negara Tahun 1959 Nomor 86).

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Kereta Api dan Telepon Milik Belanda (Lembaran Negara Tahun 1959 Nomor 87).

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 31).

Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1998 tentang Prasarana dan Sarana Kereta Api (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 133 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 377).

Keputusan Presiden Nomor 39 Tahun 1999 tentang Pengecualian Terhadap Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api dari Pengalihan Kedudukan, Tugas dan Kewenangan Menteri Keuangan Selaku Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Kepada Menteri Negara Pendayagunaan Badan Usaha Milik Negara.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijaksanaan Selanjutnya.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya.

Surat Menteri Keuangan Nomor S.11/MK/16/1994 tentang Penatausahaan dan Pengamanan Tanah-tanah Milik PERUMKA yang Diuraikan Dalam Grondkaart.

Internet

<http://www.kereta-api.com/>

<http://www.inka.web.id/>

http://id.wikipedia.org/wiki/Kereta_api



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 – 330482 Fax. 330482

Nomor : I216/J25.11/PP.9/2007

Jember, 2 April 2007

Lampiran
Perihal

Ijin Penelitian

Yth. PIMPINAN PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO)
STASIUN RAMBIPUJI
di -
JEMBER

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : DAVID SANTOSO

NIM : 020710101031

Program : S1 Ilmu Hukum

Alamat : Jl. Gajah Mada No. 48 Jember, HP. 03317861270

Keperluan : Penelitian Tentang Masalah

PENGLOKALAN ASLET PT. KERETA API (PERSERO) DAERAH
OPERASI (DAOP) IX JEMBER BERUPA TANAH EMPLASMENT DI
STASIUN RAMBIPUJI

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan untuk memberikan data-data yang diperlukan kepada mahasiswa tersebut, karena hasil dari penelitian ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terima kasih.



Tembusan Kepada Yth :

- Ketua Bagian/Jurusan Hukum Tata Negara
- Yang bersangkutan
- Arsip



PT. KERETA API (Persero)
DAERAH OPERASI IX JEMBER

Nomor:
Kepada
Lampiran:
Perihal: Ijin Penelitian

Jember, 8 April 2007

Yth. Dekan Fakultas Hukum
Universitas Negeri Jember
di
JEMBER

1. Diberitahukan dengan hormat bahwa, berdasarkan surat saudara Nomor: 1216/J25.1.1/PP.9/2007 tanggal 2 April 2007 perihal sebagaimana tersebut dalam pokok surat, kepada Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Negeri Jember yang bernama tersebut dibawah ini

No	Nama	NIM	Jurusan
1.	DAVID SANTOSO	020710101031	Hukum

Diberikan ijin untuk melaksanakan penelitian di stasiun Rambipuji-DAOP IX Jember, mulai tanggal 2 April 2007-8 April 2007 dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- Membawa rekaman surat ini
 - Tertib tidak mengganggu Dinas PT. KA (persero)
 - Mematuhi peraturan-peraturan yang berlaku
 - Memakai kartu tanda pengenal
2. Demikian untuk menjadikan periksa, terima kasih

STASIUN RANBIPUJI
DAERAH OPERASI IX JEMBER
SUHERMAN
NIPP. 42730

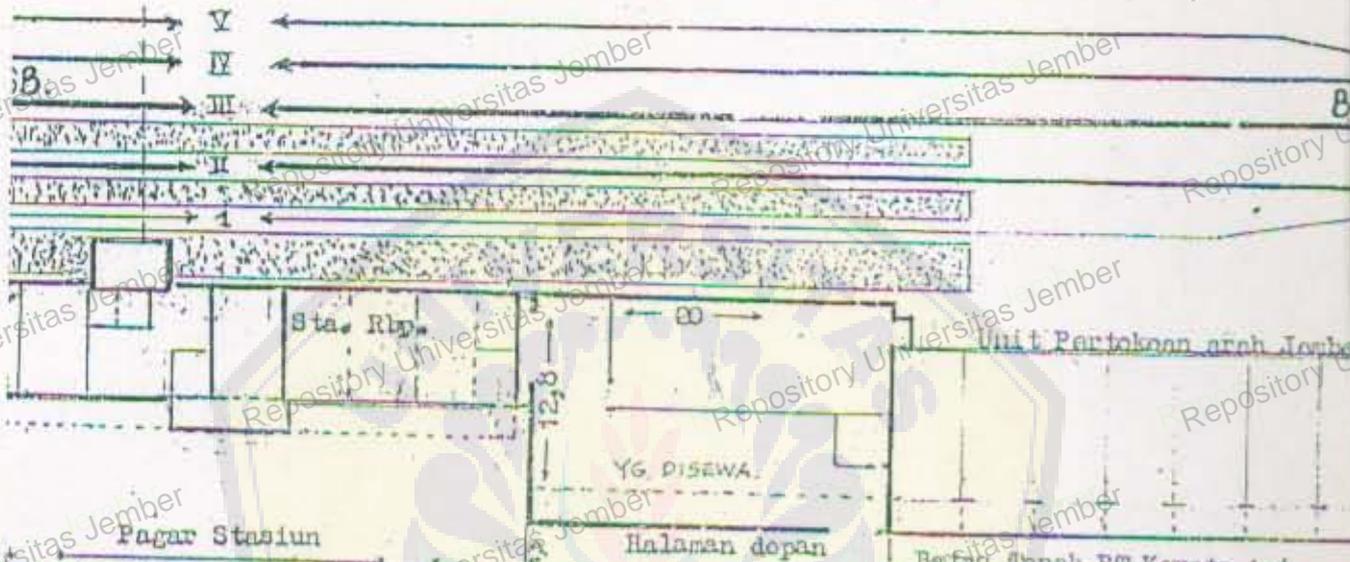
UTAMAKAN KESELAMATAN DAN PELAYANAN

Jl. Dahliha No. 2 Jember 68118 - Telp. (0331) 487067 - 421700 - 421825, Fax. (0331) 487067

GAMBAR SITUASIAN TANAH MILIK PT. KERETA API (Persero)
EMPLASEMEN : RAMBUKUNJ
LINTAS : SURABAYA - BANYUWANGI
UNTUK LAMPIRAN KONTRAK NOMOR : D.9 / 689 / JL-RBP.50 / IX / 2005

Datas tanah PT.Kereta Api

KM. 186+586



Skala : 1 : 400

NO 159

360 M2 TANAH MILIK PT. KERETA API (Persero) DISEWA OLEH : H. ILHAM MUGIONO

H. ILHAM MUGIONO
PENYEWA



MENGETAHAI
KARYAWAN PERUSAHAAN
H. IMAM SUJONO
NUP. 25294

DIGAMBAR OLEH
KARYAWAN PERUSAHAAN
H. IMAM SUJONO
NUP. 21137

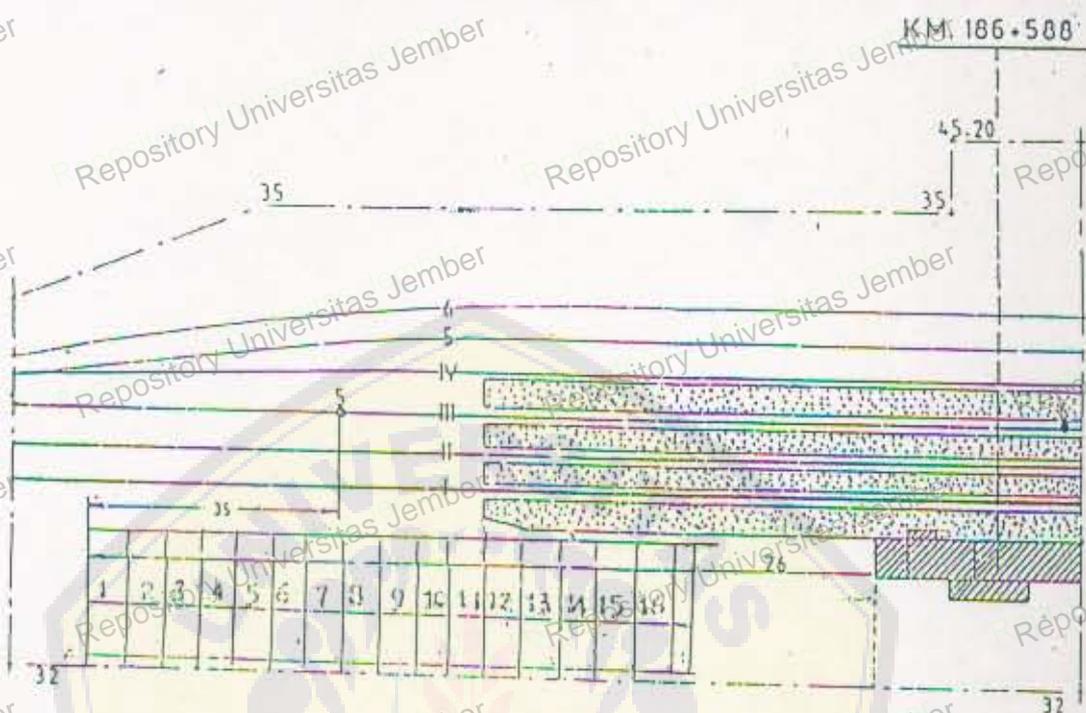
Penjelasan:

1. Luas tanah yang disewa / dibayar 360 M2
2. Luas tanah yang dipergunakan untuk :

a. Bangunan induk	: 12,8 X 20	: 256,00 M2
b. Halaman depan	: 4,5 X 20	: 90,00 M2
c. Km ruang ganti	: 1,0 X 6	: 6,00 M2
d. Km kecil (toilet)	: 1,5 X 2,5	: 3,75 M2
Jumlah		: 355,75 M2

PT. KERETA API (Persero)
DAERAH OPERASI IX JEMBER

GAMBAR SEBAGIAN TANAH MILIK PT. KERETA API (Persero),
EMPLASEMEN : STASIUN KERETA API RAMBIPUJI
LINTAS : SURABAYA - BANYUWANGI
UNTUK LAMPIRAN KONTRAK NOMOR : D.9/888/JL-RBP.62/XII/2005



15 X 5 M2
NO. 4

75 (M2) TANAH MILIK PT. KERETA API (Persero)
DISEWA OLEH : KOPKAR. ALAMANDA JEMBER

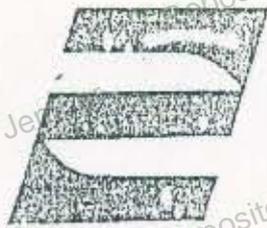
PIHAK KEDUA
KETUA KOP. ALAMANDA
JEMBER

DRS SOEBANDI
PENYEWA

PIHAK PERTAMA
KEP. A SEKSI OPERASI
REMASARAN D.IX
PT. KERETA API (Persero)



DI GAMBAR OLEH
S. RAMBIPUJI
STASIUN
RAMBIPUJI
RACHMADI
NIPP. 21137



PERJANJIAN

ANTARA



PT. KERETA API (Persero)

DENGAN

NAMA : DRS SOEBANDI

NOMOR : D.9/388/JL-RBP.62/XII/2005

TENTANG

PERSEWAAN TANAH MILIK
PT. KERETA API (Persero)

P E R J A N J I A N

ANTARA
PT. KERETA API (Persero)
DENGAN
NAMA : DRS SOEBANDI
(KETUA KOPKAR ALAMANDA JEMBER)
TENTANG
PERSEWAAN TANAH MILIK PT. KERETA API (Persero)

Nomor: D.9/UBB/JL-RBP. 62/XII/2005

Yang bertanda tangan dibawah ini

1. U. SUNARNO : selaku Kepala Seksi Operasi dan Pemasaran Daerah Operasi IX PT. Kereta Api (Persero) Jember bertempat kedudukan di Kantor Daerah Operasi IX Jember Jalan Dahlia No. 02 Jember. dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Direksi PT. Kereta Api (Persero) selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.

2. DRS. SOEBANDI : Penerimaan Karyawan RS. PTPN X Jember bertempat kedudukan Jl. Citarum 21 Jember dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Kopkar. Alamanda RS. PTPN X Jember selanjutnya di sebut PIHAK KEDUA.

Dengan ini kedua belah pihak bersepakat dan setuju mengadakan perjanjian tentang Persewaan tanah milik PT. Kereta Api (Persero) yang berada di Daerah Operasi IX Jember dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal-pasal sebagai berikut :

PASAL 1

MAKSUD DAN TUJUAN

1. PIHAK PERTAMA dengan ini memberikan ijin menyewa tanah milik PT. Kereta Api (Persero) yang berada di Daerah Operasi IX Jember kepada PIHAK KEDUA
2. PIHAK KEDUA mengakui dengan sebenarnya bahwa PIHAK PERTAMA adalah pemilik tanah, sesuai tersebut dalam ayat 1 pasal ini.

Pihak.....

3. PIHAK KEDUA akan memanfaatkan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan ayat 2, untuk: Usaha pertokoan, sepanjang tidak bertentangan dengan syarat / peraturan yang berlaku di PT. Kereta Api (Persero) maupun instansi lain yang berwenang diluar PT. Kereta Api (Persero).
4. Apabila mendapat ijin tertulis dari instansi yang berwenang PIHAK KEDUA akan mendirikan bangunan, gambar bangunan harus diketahui PIHAK PERTAMA.

PASAL 2

LOKASI DAN LUAS TANAH

1. Lokasi tanah sebagaimana tersebut dalam pasal 1 terletak di :

Emplasemen Rambipuji KM 186 + 5 / B,	
Desa / Kelurahan	: Rambipuji
Kecamatan	: Rambipuji
Kabupaten / Kota	: Jember
2. Pada prinsipnya PT. Kereta Api (Persero) hanya menewakan lahan kosong sebagaimana tersebut dalam ayat 1 pasal ini seluas : 75 meter persegi (M2)
3. Lokasi dan luas tanah sebagaimana tersebut dalam pasal 1 dilukiskan dengan warna merah pada gambar situasi tanah yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak dan merupakan lampiran serta bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian ini.

PASAL 3

KEWAJIBAN DAN LARANGAN

1. PIHAK PERTAMA berkewajiban menyediakan tanah sebagaimana tersebut dalam pasal 2 perjanjian ini untuk dimanfaatkan oleh PIHAK KEDUA.
2. PIHAK KEDUA berkewajiban:
 - a. Membayar uang sewa tanah kepada PIHAK PERTAMA, sesuai tarif yang berlaku dan yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA.
 - b. Membayar uang sewa tanah dengan tarif baru apabila PIHAK PERTAMA mengadakan penyerubahan tarif sewa tanah sesuai peraturan yang berlaku.
 - c. Memberi ijin kepada PIHAK PERTAMA atau petugas yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA, untuk sewaktu-waktu memasuki dan memeriksa lokasi tanah yang digariskan oleh PIHAK KEDUA sebagaimana tersebut dalam pasal 2 perjanjian ini.
 - d. Mengembalikan.....

d. Mengosongkan dan menyerahkan kembali tanpa syarat tanah yang disewa kepada PIHAK PERTAMA dan tidak menuntut apapun apabila sewaktu-waktu tanah tersebut akan dipergunakan oleh PIHAK PERTAMA.

e. Menyesuaikan penggunaan tanah yang disewa dengan rencana umum tata ruang (RUTR) setempat dan tidak mengganggu kelancaran Operasional Kereta Api.

f. Mengadakan upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pen-
dalian lingkungan dilokasi tanah yang disewa.

3. PIHAK KEDUA dilarang keras :

a. Mendirikan bangunan diatas tanah yang disewa sebelum mendapat ijin tentang ijin mendirikan bangunan (IMB) dari Instansi yang berwenang.

b. Melakukan perbuatan apapun yang dapat mengakibatkan bera-
lihnya hak atas tanah yang disewa oleh PIHAK KEDUA sebagai-
mana tersebut dalam pasal 2 perjanjian ini.

c. Menjaminkan tanah yang disewa baik kepada BANK / Lembaga
Keuangan lain, maupun kepada pihak lain.

d. Melakukan perubahan pada batas-batas tanah yang ada sehing-
ga luas tanah yang disewa sebagaimana tersebut dalam gambar
situasi menjadi berubah.

e. Mengalihkan persewaan tanah pada pihak lain, baik seluruh
maupun sebagian, tanpa sepengetahuan dan atau seijin PIHAK
PERTAMA.

f. Melakukan kegiatan usaha yang akan menimbulkan pencemaran
lingkungan dan mengganggu ketertiban umum serta pelayanan
angkutan Kereta Api.

PASAL 4

TARIP SEWA

1. Tarip sewa tanah tiap meter persegi (M2) / tahun sebesar
Rp. 10.300,- (Sepuluh ribu tiga ratus rupiah)

2. PIHAK KEDUA harus membayar kepada PIHAK PERTAMA tarip sewa
tanah dan PPN sebesar 10 %

3. Dengan demikian PIHAK KEDUA harus membayar kepada PIHAK
PERTAMA sebesar Rp. 849.750,- (Delapan ratus empat puluh
sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dengan perincian
sebagai berikut:

a. Sewa tanah untuk 1 (Satu) tahun :	
75 m2 X Rp. 10.300,-	= Rp. 772.500,-
b. PPN 10 %	= Rp. 77.250,-

Jumlah dibayar = Rp. 849.750,-

PASAL 5

PASAL 5

CARA PEMBAYARAN

1. Sewa tanah sebagaimana tersebut dalam pasal 4 ayat 3 perjanjian ini harus dibayar sekaligus oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada saat perjanjian ini ditanda tangani oleh kedua belah pihak.
2. Untuk pembayaran sebagaimana tersebut dalam ayat 1 diatas, PIHAK KEDUA agar melakukan pembayaran pada Kas PT. Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember Jalan Dahlia No.02 Jember.

PASAL 6

KEBERSIHAN, KETERTIBAN DAN KEINDAHAN (K3)

1. Selama perjanjian ini berlangsung PIHAK KEDUA wajib menjaga Kebersihan, Ketertiban dan Keindahan (K3) diareal tanah dan bangunan yang disewa dan sekitarnya serta membuat Drainase (saluran) secukupnya agar tidak terjadi genangan air pada tanah yang disewa.
2. Pemasangan Drainase (saluran) dibuat agar air mengalir menjauhi Jalan Rel.

PASAL 7

JANGKA WAKTU

1. Perjanjian ini berlaku untuk masa 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal 01 Januari 2006 sampai dengan 31 Desember 2006 dan dapat di perpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak.
2. Perpanjangan perjanjian sebagaimana tersebut pada ayat 1 dibuat dalam bentuk perjanjian perpanjangan persewaan dan PIHAK KEDUA harus memberitahukan secara tertulis maksud tersebut kepada PIHAK PERTAMA paling lambat 1 (satu) bulan sebelum berakhirnya perjanjian ini.
3. Apabila PIHAK KEDUA tidak memberitahukan secara tertulis perpanjangan sewa setelah berakhirnya masa perjanjian, maka PIHAK KEDUA tidak dianggap tidak lagi membutuhkan lahan tersebut dan PIHAK PERTAMA berhak untuk menyewakan lahan / tanah tersebut kepada yang berminat.

PASAL 8

SANKSI

1. Apabila PIHAK KEDUA melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 3,4,5,6 dan 7 perjanjian ini maka PIHAK PERTAMA secara sepihak berhak membatalkan perjanjian ini tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada PIHAK KEDUA.

2. Apabila

2. Apabila kedua belah pihak bersepakat untuk memperpanjang perjanjian ini dengan perubahan tarip, namun PIHAK KEDUA tidak mampu atau tidak bersedia membayar sewa tanah dengan tarip baru, maka PIHAK PERTAMA dapat memutuskan hubungan sewa menyewa dengan tidak mengabulkan perpanjangan masa perjanjian.

3. Apabila terjadi pembatalan atau pemutusan hubungan sewa sebagaimana tersebut dalam ayat 1 dan 2 pasal ini maka PIHAK KEDUA harus mengembalikan tanah yang disewa kepada PIHAK KEDUA

4. Apabila ternyata penyerahan sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 pasal ini tidak dapat dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA, maka dengan ini PIHAK KEDUA memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada PIHAK PERTAMA untuk melakukan pengosongan lahan dan membersihkan lokasi tanah yang disewa atas biaya PIHAK KEDUA.

5. Semua biaya yang dikeluarkan PIHAK PERTAMA guna melaksanakan apa yang dimaksud dalam ayat 4 pasal ini akan segera ditagih dengan Rekening G. 215 oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA

PASAL 9

KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEURE)

1. Yang dimaksud dengan keadaan memaksa (Force Majeure) adalah sesuatu hal atau sesuatu kejadian yang menimpa dan diluar kemampuan kedua belah pihak untuk mencegahnya.

2. Apabila terjadi keadaan memaksa seperti bencana Alam, tindakan Pemerintah dibidang keuangan / Moneter, keadaan keamanan yang tidak mengizinkan yang menimpa satu atau dua belah pihak, maka kedua belah pihak segera berunding untuk menyelesaikan selanjutnya, dan apabila hal ini terjadi maka pihak yang tertimpa wajib mengundang pihak lainnya, atau berdasarkan kesepakatan bersama mengadakan pertemuan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah kejadian memaksa.

PASAL 10

BIAYA DAN PAJAK

1. Biaya biaya yang berkaitan dengan pembuatan perjanjian ini menjadi beban PIHAK KEDUA

2. Tentang modal berlakunya perjanjian ini segala pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta pajak-pajak lainnya yang timbul akibat perjanjian ini sepenuhnya menjadi beban PIHAK KEDUA.

PASAL 11

PERSELISIAN

1. Apabila terjadi perselisian yang timbul akibat dari pelaksanaan perjanjian ini kedua belah pihak akan menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.
2. Apabila penyelesaian masalah secara musyawarah dan mufakat tidak tercapai kata sepakat, maka kedua belah pihak akan menyerahkan penyelesaian kepada pengadilan. Dalam hal ini kedua belah pihak setuju memilih tempat kedudukan Hukum yang tetap (Domisili) dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di : **JEMBER**

PASAL 12

Hal-HAL LAIN

Hal-hal lain yang belum cukup diatur dalam perjanjian ini serta perubahan-perubahan dan tambahan yang dianggap perlu oleh kedua belah pihak, akan dibuatkan perjanjian tambahan (Addendum) yang merupakan bagian mengikat dan tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

PASAL 13

PENUTUP

Demikian perjanjian ini dibuat rangkap 2 (Dua) masing-masing dibubuhi materai yang cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama untuk dibagikan kepada masing-masing pihak.

Jember, Tgl. 31 Desember 2005

PIHAK KEDUA

PIHAK PERTAMA



Kepala Seksi Operasi dan Pemasaran D. IX
PT. Kereta Api (Persero)
JEMBER

DRS. SOEBANDI

U. SUNARKO

Penyewa

NIPP. 22478



PERJANJIAN

ANTARA

PT. KERETA API (Persero)

DENGAN

NAMA H. ILHAM MUGIONO

NOMOR . D.9 / 669 / JL-RBP.50 / IX / 2005

TENTANG

**PERSEWAAN TANAH MILIK
PT. KERETA API (Persero)**

PERJANJIAN

ANTARA

PT. KERETA API (Persero)

DENGAN

NAMA : H. ILHAM MUGIONO

TENTANG

PERSEWAAN TANAH MILIK PT. KERETA API (Persero)

Nomor : -D.9 / 669 / JL-RBP.50 / IX / 2005

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1. **A. HERLIANTO**

: Selaku Kepala Daerah Operasi IX PT Kereta Api (Persero) Jember bertempat kedudukan di Kantor Daerah Operasi I Jember Jalan Dahlia No.02 Jember dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Direksi PT. Kereta Api (Persero) selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**.

2. **H. ILHAM MUGIONO**

: Pekerjaan wiraswasta bertempat kedudukan di Jl. Kaca Piring No. 10 Kabupaten Jember, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.

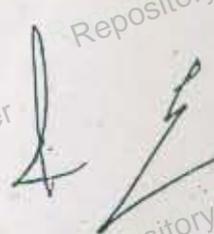
Dengan ini kedua belah pihak bersepakat dan setuju mengadakan Perjanjian tentang Persewaan Tanah milik PT. Kereta Api (Persero) yang berada di Daerah Operasi IX Jember dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal-pasal sebagai berikut

PASAL 1

MAKSUD DAN TUJUAN

1. **PIHAK PERTAMA** dengan ini memberikan ijin menyewa tanah milik PT. Kereta Api (Persero) yang berada di Daerah Operasi IX Jember kepada **PIHAK KEDUA**
2. **PIHAK KEDUA** mengakui dengan sebenarnya bahwa **PIHAK PERTAMA** adalah pemilik tanah, sesuai tersebut dalam ayat 1 pasal ini.

3. Pihak



3. **PIHAK KEDUA** akan memanfaatkan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan ayat 2 dipergunakan untuk : **USAINA**, sepanjang tidak bertentangan dengan syarat/peraturan yang berlaku di PT. Kereta Api (Persero) maupun instansi lain yang berwenang diluar PT. Kereta Api (Persero).
4. Apabila mendapat ijin tertulis dari instansi yang berwenang, **PIHAK KEDUA** akan mendirikan bangunan, gambar bangunan harus diketahui **PIHAK PERTAMA**.

PASAL 2

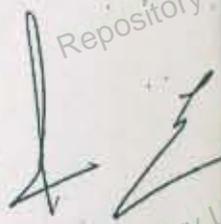
LOKASI DAN LUAS TANAH

1. Lokasi tanah sebagaimana tersebut dalam pasal 1 terletak di :
Emplasemen Rambipuji
Desa / Kelurahan : *Rambigundam*
Kecamatan : *Rambipuji*
Kabupaten / Kotya : *Jember*
2. Pada prinsipnya PT. Kereta Api (Persero) hanya menyewakan lahan kosong sebagaimana tersebut dalam ayat 1 pasal ini seluas : 360 m² (20m x 18m).
3. Lokasi dan luas tanah sebagaimana tersebut dalam pasal 1 dilukiskan dengan warna merah pada gambar situasi tanah dan yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak dan merupakan lampiran serta bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian ini.

PASAL 3

KEWAJIBAN DAN LARANGAN

1. **PIHAK PERTAMA** berkewajiban menyediakan tanah sebagaimana tersebut dalam pasal 2 perjanjian ini untuk dimanfaatkan oleh **PIHAK KEDUA**.
2. **PIHAK KEDUA** berkewajiban :
 - a. Membayar uang sewa tanah kepada **PIHAK PERTAMA**, sesuai tarif yang berlaku dan yang ditetapkan oleh **PIHAK PERTAMA**.
 - b. Membayar uang sewa tanah dengan tarif baru apabila **PIHAK PERTAMA** mengadakan penyesuaian tarif sewa tanah sesuai peraturan yang berlaku.
 - c. Memberi ijin kepada **PIHAK PERTAMA** atau petugas yang ditunjuk oleh **PIHAK PERTAMA**, untuk sewaktu-waktu memasuki dan memeriksa lokasi tanah yang disewa oleh **PIHAK KEDUA** sebagaimana tersebut dalam pasal 2 perjanjian ini.
 - d. Mengosongkan



- d. Mengosongkan dan menyerahkan kembali tanpa syarat tanah disewa kepada PIHAK PERTAMA dan tidak menuntut apapun, apabila sewaktu waktu tanah tersebut akan dipergunakan oleh PIHAK PERTAMA.
 - e. Menyesuaikan penggunaan tanah yang disewa dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) setempat dan tidak mengganggu kelancaran operasi Kereta Api.
 - f. Mengadakan upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pengendalian lingkungan di lokasi tanah yang disewa.
3. PIHAK KEDUA dilarang keras :
- a. Mendirikan bangunan diatas tanah yang disewa sebelum mendapat ijin tertulis tentang Ijin Mendirikan-Bangunan (IMB)-dari instansi yang berwenang.
 - b. Melakukan perbuatan apapun yang dapat mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang disewa oleh PIHAK KEDUA sebagaimana tersebut dalam pasal 2 perjanjian ini.
 - c. Menjaminkan tanah yang disewa baik kepada Bank / Lembaga Keuangan lain, maupun kepada Pihak lain.
 - d. Melakukan perubahan pada batas-batas tanah yang ada sehingga luas tanah yang disewa sebagaimana tersebut dalam gambar situasi menjadi berubah.
 - e. Mengalihkan persewaan tanah kepada pihak lain, baik seluruh maupun sebagian, tanpa sepengetahuan dan atau seijin PIHAK PERTAMA.
 - f. Melakukan kegiatan usaha yang akan menimbulkan pencemaran lingkungan dan mengganggu ketertiban umum serta pelayanan angkutan Ka.

PASAL 4

TARIF SEWA

1. Tarif sewa tanah tiap meter persegi (M2) / tahun sebesar Rp. 10.300,- (Sepuluh ribu tiga ratus rupiah).
2. PIHAK KEDUA harus membayar kepada PIHAK PERTAMA tarif sewa tanah, Biaya Ukur dan Administrasi 50% kali sewa tanah 1 tahun serta PPN sebesar 10%.
3. Dengan demikian PIHAK KEDUA harus membayar kepada PIHAK PERTAMA sebesar Rp. 13.935.900,- (Tiga belas juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu sembilan ratus rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

a. Sewa tanah untuk 35 bulan :

$$(35 : 12) \times 360 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 10.300,-$$

b. Biaya ukur : $50\% \times 360 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 10.300,-$

c. PPN 10 %

$$= \text{Rp. } 10.814.999,-$$

$$= \text{Rp. } 1.854.000,-$$

$$= \text{Rp. } 12.668.999,-$$

$$= \text{Rp. } 1.266.899,-$$

$$\text{Jumlah dibayar} = \text{Rp. } 13.935.898,-$$

$$\text{Pembulatan} = \text{Rp. } 13.935.900,-$$

4. Apabila

4. Apabila masa berlakunya perjanjian ini diperpanjang, maka PIHAK KEDUA harus dikenakan sewa tanah yang berlaku dan PPN, tanpa dikenakan biaya ukur.

PASAL 5

CARA PEMBAYARAN

1. Sewa tanah sebagaimana tersebut dalam pasal 4 ayat 3 perjanjian ini harus dibayar sekaligus oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada saat perjanjian ini ditandatangani oleh kedua belah pihak.
2. Untuk pembayaran sebagaimana tersebut dalam ayat 1 diatas, PIHAK KEDUA agar melakukan pembayaran pada kas PT. Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember Jalan Dahlia No.02 Jember.

PASAL 6

KEBERSIHAN, KETERTIBAN DAN KEINDAHAN (K3)

1. Selama perjanjian ini berlangsung PIHAK KEDUA wajib menjaga Kebersihan, Ketertiban dan Keindahan (K3) diareal tanah dan bangunan yang disewa dan sekitarnya serta membuat Drainase (saluran) secukupnya agar tidak terjadi genangan air pada tanah yang disewa.
2. Pemasangan Drainase (saluran) dibuat agar air mengalir menjauhi jalan Ret.

PASAL 7

JANGKA WAKTU

1. Perjanjian ini berlaku untuk masa 35 (tiga puluh lima) bulan namun diberikan tenggang waktu selama 3 (tiga) bulan terhitung tanggal 1 Oktober 2007 sampai dengan 30 September 2008, dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak sampai dengan 5 (lima) kali perpanjangan.
2. Apabila perjanjian ini habis setelah dilakukan 5 (lima) kali perpanjangan maka tanah yang disewa dan bangunan diatasnya menjadi milik PT. Kereta Api (Persero).
3. PIHAK KEDUA mempunyai hak untuk menyewa kembali tanah dan bangunan diatasnya dengan ketentuan tarif sewa yang disepakati kedua belah pihak, yang berlaku pada saat itu.
4. Perpanjangan perjanjian sebagaimana tersebut pada ayat 1 dibuat dalam bentuk perjanjian perpanjangan, persewaan dan PIHAK KEDUA harus memberitahukan secara tertulis maksud tersebut kepada PIHAK PERTAMA paling lambat 1 (satu) bulan sebelum berakhirnya perjanjian ini.
5. Apabila PIHAK KEDUA tidak memberitahukan secara tertulis perpanjangan sewa setelah berakhir masa perjanjian, maka PIHAK KEDUA dianggap tidak lagi membutuhkan lahan tersebut dan PIHAK PERTAMA berhak untuk menyewakan lahan/ tanah tersebut kepada yang berminat.

PASAL 8

SANKSI

1. Apabila PIHAK KEDUA melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 3, 4, 5, 6 dan 7 perjanjian ini maka PIHAK PERTAMA secara sepihak berhak membatalkan perjanjian ini tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada PIHAK KEDUA.
2. Apabila kedua belah pihak bersepakat untuk memperpanjang perjanjian ini dengan perubahan tarif, namun PIHAK KEDUA tidak mampu atau tidak bersedia membayar sewa tanah dengan tarif baru, maka PIHAK PERTAMA dapat memutuskan hubungan sewa menyewa dengan tidak mengabdikan perpanjangan masa perjanjian.
3. Apabila terjadi pembatalan atau pemutusan hubungan sewa sebagaimana tersebut dalam ayat 1 dan 2 pasal ini, maka PIHAK KEDUA harus mengembalikan tanah yang disewa kepada PIHAK PERTAMA.
4. Apabila ternyata penyerahan sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 pasal ini tidak dapat dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA, maka dengan ini PIHAK KEDUA memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada PIHAK PERTAMA untuk melakukan pengosongan lahan dan membersihkan lokasi tanah yang disewa atas biaya PIHAK KEDUA.
5. Semua biaya yang dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA guna melaksanakan apa yang dimaksud dalam ayat 4 pasal ini akan segera ditagih dengan Rekening G.215 oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.

PASAL 9

KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEURE)

1. Yang dimaksud dengan keadaan memaksa (force majeure) adalah sesuatu hal atau sesuatu kejadian yang menimpa dan diluar kemampuan kedua belah pihak untuk mencegahnya.
2. Apabila terjadi keadaan memaksa seperti bencana alam, tindakan Pemerintah dibidang keuangan / Moneter, keadaan keamanan yang tidak mengijinkan yang menimpa satu atau dua belah pihak, maka kedua belah pihak segera berunding untuk menentukan penyelesaian selanjutnya, dan apabila hal ini terjadi maka pihak yang tertimpa wajib mengundang pihak lainnya atau berdasarkan kesepakatan bersama mengadakan pertemuan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah kejadian memaksa.

PASAL 10

BIAYA DAN PAJAK

1. Biaya-biaya yang berkaitan dengan pembuatan perjanjian ini menjadi beban PIHAK KEDUA.
2. Tentang mulai berlakunya perjanjian ini segala Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta pajak-pajak lainnya yang timbul akibat perjanjian ini sepenuhnya menjadi beban PIHAK KEDUA.



PASAL 11

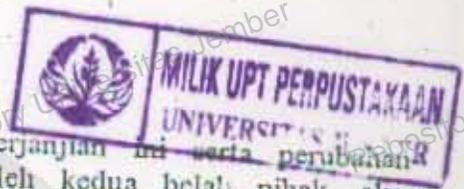
PERSELISIHAN

1. Apabila terjadi perselisihan yang timbul akibat dari pelaksanaan perjanjian ini, kedua belah pihak akan menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.
2. Apabila penyelesaian masalah secara musyawarah dan mufakat tidak tercapai kata sepakat, maka kedua belah pihak akan menyerahkan penyelesaian kepada pengadilan. Dalam hal ini kedua belah pihak setuju memilih tempat kedudukan hukum yang tetap (Domisili) dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di JEMBER.

PASAL 12

HAL-HAL LAIN

Hal-hal lain yang belum cukup diatur dalam perjanjian ini serta perubahan-perubahan dan tambahan yang dianggap perlu oleh kedua belah pihak, akan dibuatkan perjanjian tambahan (Addendum) yang merupakan bagian mengikat dan tidak terpisahkan dari perjanjian ini.



PASAL 13

PENUTUP

Demikian perjanjian ini dibuat rangkap 2 (dua) masing-masing dibubuhi materai yang cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama untuk dibagikan kepada masing-masing pihak.

Jember, Tgl. 22 September 2005

PIHAK KEDUA

PIHAK PERTAMA

Kepala Daerah Operasi IX
Kereta Api (Persero) Jember,



H. Mugiono



A. Herlianto

H. ILHAM MUGIONO
Penyewa

A. HERLIANTO
NIPP. 37140