

**PERMASALAHAN DAN SOLUSI ATAS PEMANFAATAN TANAH
PERUSAHAAN KERETA API INDONESIA YANG TELANTAR
OLEH MASYARAKAT**

NASKAH PUBLIKASI



**Disusun Oleh:
Mayang Sekarsari AS
NIM 20160610152**

**Fakultas Hukum
Program Studi Hukum
Rumpun Hukum Administrasi Negara
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
2020**

LEMBAR PENGESAHAN

**PERMASALAHAN DAN SOLUSI ATAS PEMANFAATAN TANAH
PERUSAHAAN KERETA API INDONESIA YANG TELANTAR OLEH
MASYARAKAT**

Naskah Publikasi

Diajukan Oleh :

Mayang Sekarsari AS

20160610152

UMY

UNIVERSITAS
SEMARANG
FOGYAKARTA

Telah disetujui oleh dosen pembimbing pada tanggal 20 April 2020

Dosen Pembimbing



Sunarno, S.H., M.Hum., Ph.D.
NIK. 19721228200004153046

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum.
NIK. 19710409199702153028

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Mayang Sekarsari AS

NIM : 20160610152

Program Studi : Hukum

Rumpun Ilmu : Hukum Administrasi Negara

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Naskah Publikasi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Muhammadiyah Yogyakarta **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalti-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul **PERMASALAHAN DAN SOLUSI ATAS PEMANFAATAN TANAH PERUSAHAAN KERETA API INDONESIA YANG TELANTAR OLEH MASYARAKAT**, beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Muhammadiyah Yogyakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencatumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Yogyakarta
Pada Tanggal : 10 April 2020
Yang Menyatakan



Mayang Sekarsari AS
NIM. 20160610152

PERMASALAHAN DAN SOLUSI ATAS PEMANFAATAN TANAH PERUSAHAAN KERETA API INDONESIA YANG TERLANTAR OLEH MASYARAKAT

Mayang Sekarsari AS¹ dan Sunarno²

¹Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

²Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Email : mayang.sekarsari.2016@law.umy.ac.id ; sunarno@umy.ac.id

ABSTRAK

Diajukan:

Direview;

Tanah merupakan salah satu bagian dari bumi. Tanah mempunyai bagian yang penting dalam kehidupan manusia, karena bisa dikatakan bahwa manusia sangat bergantung dengan adanya tanah. Tanah dapat dijadikan tempat tinggal, pemukiman, bahkan cadangan tempat untuk masa-masa yang akan datang. PT Kereta Api Indonesia merupakan salah satu badan yang mempunyai banyak lahan di Indonesia. Untuk PT KAI DAOP 6 sendiri memiliki banyak lahan yang tersebar luas di Yogyakarta dan sebagian besarnya disewakan pada masyarakat. PT KAI merupakan satu-satunya alat transportasi perkeretaapian, maka dari itu sering kali lahan PT KAI sendiri digunakan untuk pengembangan potensi dan peningkatan peranan perkeretaapian yang berkaitan dengan sarana prasarana dan fasilitas penunjang. Tentu saja hal ini ditujukan untuk kepentingan umum dan didasari oleh Pasal 18 UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui permasalahan apa saja yang timbul dari suatu pemanfaatan tanah PT KAI oleh masyarakat penyewa, dan juga solusi yang diberikan atas permasalahan tersebut. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan melakukan wawancara secara langsung kepada narasumber dan mengumpulkan dokumen sebagai sumber informasi yang akan diteliti. Dari penelitian di atas dapat disimpulkan bahwa suatu pemanfaatan tanah masih dapat menimbulkan permasalahan-permasalahan dan permasalahan tersebut dapat di atasi dengan solusi-solusi yang tertera.

Kata Kunci: *Pemanfaatan Tanah, Penguasaan Tanah, PT Kereta Api Indonesia.*

I. Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu bagian dari bumi. Tanah mempunyai bagian yang penting dalam kehidupan manusia, karena bisa dikatakan bahwa manusia sangat bergantung dengan adanya tanah. Tanah dapat dijadikan tempat tinggal, pemukiman, bahkan cadangan tempat untuk masa-masa yang akan datang. Tanah juga bisa dikatakan sebagai sumber kehidupan manusia. Sebagai contoh tanah yang bisa dikaitkan dengan ladang usaha, seperti perkebunan dan perindustrian.¹

Tanah diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UUPA sebagai landasan pengelolaan pertanahan merupakan penjabaran Pasal 33 ayat (3) UUD Tahun 1945. Pasal ini menggunakan istilah “dikuasai oleh negara” yang maksudnya adalah penguasaan dalam arti fisik maupun dalam arti yuridis serta beraspek privat dan beraspek publik.² Tanah merupakan elemen yang sangat penting bagi bangsa Indonesia dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional untuk mewujudkan kemakmuran masyarakat. Selain itu, tanah merupakan salah satu aset negara yang sangat banyak menambah penghasilan negara. Salah satu bentuk penghasilan tersebut adalah pajak dari tanah. Contohnya seperti pajak bangunan, sewa, hak pakai, dan lain sebagainya.³

Pemerintah telah menetapkan UUPA yang dapat menjamin kepastian hak atas tanah bagi para pemegang haknya, yang tertuang dalam Pasal 19 , dan didukung oleh Pasal 4 ayat (1) dan (2) menyatakan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi yang disebut tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. “Dan Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi kewenangan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang berlangsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batasbatas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Tanah memberikan berbagai macam hak pada pemiliknya. Sebagai contoh ada hak pemilik untuk mengelola tanahnya, hak pemilik untuk

¹ Prasatya Nurul Ramadhan, Skripsi: *Perlindungan Hukum terhadap Penguasaan Tanah PT.KAI oleh Masyarakat Kelurahan Gunung Sari Kota Bandar Lampung* (Lampung: Universitas Lampung, 2016) Hlm. 23

² Nasrul, O. (2018). Pemanfaatan Tanah Aset PT. Kereta Api oleh Pihak Ketiga. *Kanun: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 20, No. 3.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi, Cetakan Ke-9*, (Jakarta:Djambatan 2003) hlm 22

memanfaatkan tanahnya, hak untuk menikmati penggunaan tanah termasuk udara di atasnya, hak untuk mendapatkan keuntungan dari tanahnya, hak untuk menjual tanahnya, hak untuk mewariskan tanahnya, dan hak-hak yang lainnya.

Permasalahan tentang tanah contohnya seperti Pencabutan hak-hak atas tanah berdasarkan Pasal 18 UUPA, yang berbunyi: “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang”. Dari Pasal 18 UUPA ini, lalu diimplementasikan melalui Undang-undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan hak atas tanah demi kepentingan umum dengan cara musyawarah serta diberikan ganti rugi yang layak. Namun, pada tahun 1975 muncullah beberapa istilah baru yang dirasa lebih halus dan sopan, yaitu pencadangan tanah, pemberian izin lokasi, pengadaan tanah, dan lain sebagainya.

Pemanfaatan tanah merupakan pelimpahan sebagian kewenangan hak menguasai dari negara. Di Indonesia bisa dilihat bahwa arti penguasaan atau pemanfaatan ini dapat dipakai dalam arti fisik dan arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi oleh hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan pada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dikehendaki.⁴ Pada umumnya memberi kewenangan pada pemegang hak untuk menguasai fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Penguasaan secara yuridis memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dikuasai oleh pihak lain. Sebagai contoh, seseorang yang memiliki tanah tetapi pemiliknya tersebut tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain.⁵

PT. Kereta Api Indonesia merupakan Badan Usaha Milik Negara yang melakukan penguasaan dan penggunaan tanah di Indonesia. Penguasaan tersebut mempunyai tujuan dalam rangka pengembangan potensi dan peningkatan peranan perkeretaapian yang berkaitan dengan sarana prasarana dan fasilitas penunjang. Penguasaan dipakai dalam arti fisik juga dalam arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihak secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisik biasanya

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan Ke-9, (Jakarta: Djambatan 2003) hlm 23

⁵ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, (Bandung: Mandar Maju, 2004), Hlm. 33

dilakukan oleh pihak lain. Negara Indonesia menguasai tanah di seluruh kawasan Republik Indonesia tetapi tidak menutup kemungkinan bahwa negara akan memberikan suatu hak atas tanah kepada warga masyarakat yang memohon hak atas tanah yang di atasnya belum ada hak atas tanah. Semua tanah aset PT. Kereta Api (persero) berkapasitas sebagai kekayaan negara yang dipisahkan dan tunduk kepada Undang-Undang Perbendaharaan Negara (ICW), Instruksi Presiden RI Nomor 9 Tahun 1970, Keputusan Presiden RI Nomor 16 Tahun 1994 dan peraturan perundangan lainnya mengenai kekayaan negara.⁶

Penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaan dan sifat dari haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Tetapi dari pada itu, ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum. Undang-Undang Pokok Agraria memperhatikan kepentingan perseorangan dan harus saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok: kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 ayat (3)). Dengan demikian tanah yang dihaki seseorang bukan hanya mempunyai fungsi bagi empunya saja, tetapi juga bagi Bangsa Indonesia seluruhnya.

PT Kereta Api Indonesia Daerah Operasi 6 memiliki banyak sekali tanah yang tersebar luas di Yogyakarta dan tidak semua dari tanah-tanah tersebut terpakai. Maka dari itu, PT Kereta Api Indonesia menyewakan tanah tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan. Jika dikaitkan dengan adanya suatu penguasaan tanah, PT Kereta Api Indonesia harus mengikuti prosedur untuk menjalankannya. Contoh prosedur tersebut seperti adanya suatu kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu PT Kereta Api Indonesia dan masyarakat sah yang menyewa, bukti tertulis, dan lain lainnya. Sehingga antara pemilik tanah dan orang yang dihaki dapat saling memberi keuntungan dan tidak ada yang merasa dirugikan.

PT Kereta Api Indonesia sebagai pemilik tanah harus menjamin tidak adanya hak para pihak yang terabaikan dalam perjanjian yang berlaku. Jadi, dalam kaitannya dengan lahan PT Kereta Api Indonesia, suatu tanah atau lahan lah yang menjadi obyek perjanjian tersebut. Lalu dari latar belakang ini munculan rumusan masalah yang bertujuan untuk mengetahui bagaimana permasalahan dan solusi atas pemanfaatan tanah kereta api Indonesia yang terlantar oleh masyarakat.

⁶ Santi, I. G., Prasetyo, A. B., & Chandra, R. Y. Kekuatan Hukum Grondkaart Milik PT. Kereta Api Indonesia (Studi Kasus Penguasaan Tanah di Kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang). *Diponegoro Law Review*, Vol. 6, No. 2.

II. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah dengan jenis penelitian hukum yuridis empiris. Data penelitian yang digunakan yaitu menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh dari penelitian hukum empiris yang dilakukan dengan cara wawancara langsung dengan Manager Unit Hukum PT KAI DAOP 6, Staff Unit Komersialisasi Non Angkutan PT KAI DAOP 6, Mantan RW Desa Ngaglik Janti, dan Penyewa Tanah PT KAI DAOP 6 . Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan langsung dengan materi penelitian. Studi kepustakaan dibagi menjadi tiga bahan hukum yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Penelitian ini berlokasi di Daerah Istimewa Yogyakarta. Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif dimana penulis memaparkan dan memberikan gambaran dari hasil wawancara ataupun subyek dan obyek yang diteliti.

III. Hasil Penelitian

A. Permasalahan Atas Pemanfaatan Tanah Perusahaan Kereta Api Indonesia yang Terlantar Oleh Masyarakat

Kereta api merupakan salah satu transportasi umum yang sangat penting dalam era kehidupan saat ini. Kereta api juga dapat mengangkut banyak sekali penumpang dalam sekali perjalanan. Jika dibanding dengan alat transportasi darat lainnya, alat transportasi ini dinilai dapat terhindar dari kemacetan dan terbilang cepat sampai tujuan.

PT Kereta Api Indonesia (Persero) atau yang biasa disingkat KAI maupun PT KAI merupakan suatu Badan Usaha Milik Negara Indonesia yaitu merupakan satu-satunya badan yang berkaitan dengan jasa angkutan perkeretaapian. PT Kereta Api Indonesia didirikan sesuai akta tanggal 1 Juni 1999 No.2 yang dibuat di hadapan Imas Fatimah, S.H, Sp.N, Notaris di Jakarta dan kemudian diperbaiki kembali sesuai dengan akta tanggal 13 September 1999 No. 14. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui surat keputusan tanggal 1 Oktober 1999 No. C-17171 HT.01.01.TH.99 dan telah diumumkan dalam berita Negara Republik Indonesia tanggal 14 Januari 2000 No. 4 Tambahan No. 240/2000. Riwayat PT Kereta Api Indonesia (Persero) dibagi menjadi tiga periode yaitu masa kolonial, sebagai lembaga pelayanan publik dan sebagai perusahaan jasa. Pada masa kolonial industri perkeretaapian dimulai pada tahun 1864 ketika *Namlooze*

Venootschap Indische Spoorweg Maatschappij memprakarsai pembangunan jalan kereta api dari Semarang ke Surakarta Jawa Tengah.⁷

Tujuan PT Kereta Api Indonesia yaitu melaksanakan dan mendukung kebijaksanaan dan program pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan nasional, khususnya di bidang transportasi, dengan menyediakan barang-jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat untuk dapat melakukan ekspansi baik di pasar domestic maupun internasional di bidang perkeretaapian.

PT Kereta Api Indonesia memiliki aset yang sangat banyak dan bisa dikatakan tidak semua dari tanah milik PT Kereta Api Indonesia terpakai. Maka dari itu PT Kereta Api Indonesia biasa menyewakan aset mereka kepada masyarakat. PT Kereta Api Indonesia melakukan penguasaan terhadap aset tersebut yang salah satunya adalah lahan atau tanah. Penguasaan tanah tersebut memiliki tujuan untuk digunakan dalam pengembangan potensi dan peningkatan peranan perkeretaapian yang berkaitan dengan sarana prasarana maupun fasilitas penunjang. Semua aset PT Kereta Api Indonesia dikelola oleh Unit Penjagaan Aset. Pengelolaan tersebut berkaitan dengan penguasaan aset secara administrasi, pengelolaan peta lahan, pembuatan kontrak, penyelesaian sengketa non litigasi, dan lain lain. Seluruh tanah aktif PT Kereta Api Indonesia sudah bersertifikat, sehingga banyak masyarakat yang berminat untuk menyewa aset PT Kereta Api Indonesia tersebut.⁸

Penguasaan atas tanah tersebut hanya bisa dilakukan oleh masyarakat yang secara sah menguasai dan memiliki perjanjian dengan PT Kereta Api Indonesia. Pengertian masyarakat menurut definisi Paul B. Harton, yang mengatakan pendapatnya bahwa pengertian masyarakat adalah sekumpulan manusia yang secara relatif mandiri, yang hidup bersama-sama yang cukup lama, yang mendiami suatu wilayah tertentu, memiliki kebudayaan yang sama dan melakukan sebagian besar kegiatan dalam kelompok itu. Sedangkan menurut Ralp Linton, Menurut Ralp Linton, pengertian masyarakat adalah sekelompok manusia yang hidup dan bekerjasama cukup lama, sehingga mereka dapat mengatur diri mereka dan menganggap diri mereka sebagai suatu kesatuan sosial dengan batas-batas yang dirumuskan secara jelas.⁹

⁷ Sekilas KAI, “*Sejarah Perkeretaapian*” (https://kai.id/corporate/about_kai/) diakses pada tanggal 19 Februari 2020 pukul 09.18

⁸ Hasil Wawancara dengan Ibu Wisny Tri Arianti, Manager Unit Hukum PT KAI, pada hari Senin, 6 Februari 2020 pukul 13.25

⁹ Mas Min, “Pengertian Masyarakat” (<https://www.pelajaran.co.id/2017/03/pengertian-masyarakat-menurut-definisi-para-ahli-terlengkap.html>) diakses pada tanggal 20 Februari 2020 pukul 09.31

Yang dimaksud masyarakat yang menguasai tanah secara sah adalah masyarakat penghuni atau pemakai tanah tersebut memanfaatkan tanah tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Negara kita merupakan negara hukum sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 setelah diamandemen ketiga disahkan pada tanggal 10 November 2001. Maksudnya adalah segala aspek kehidupan dalam kemasyarakatan, kenegaraan, dan pemerintahan harus senantiasa berdasarkan atas hukum. Suatu perjanjian dapat dijalankan sesuai dengan prosedur yang telah disetujui kedua belah pihak. Jika melakukan suatu perjanjian dengan tertib, maka kedua belah pihak tidak akan ada yang merasa dirugikan. Dan PT Kereta Api Indonesia sebagai salah satu pihak telah membuat buku kontrak, dimana guna dari buku kontrak tersebut adalah untuk menjadi dasar dijalkannya perjanjian antara masyarakat dan PT Kereta Api Indonesia.

Penyewaan tanah PT Kereta Api Indonesia tersebut melewati proses yang panjang. Awalnya, proses sewa menyewa ini dimulai dari surat permohonan yang dibuat oleh pihak masyarakat yang akan menempati tanah tersebut. Pihak masyarakat membuat surat permohonan kepada KADAOP (Kepala Daerah Operasi) atau yang biasa disebut EVP (Executive Vice President). Lalu, surat tersebut di serahkan pada Unit Dokumen untuk dimintakan arahan selanjutnya dari KADAOP. Setelah itu KADAOP mengarahkan Manajer Komersialisasi Non Angkutan untuk menindaklanjuti surat permohonan yang dibuat oleh pihak masyarakat tersebut dengan memberikan surat balasan padanya. Lalu, Unit Komersialisasi Non Angkutan bersama Unit Penjagaan Aset bersama-sama melakukan survey tanah yang akan disewa tersebut. Survey yang dimaksud adalah melakukan pengukuran ulang lokasi lahan. Setelah melakukan survey tersebut, barulah surat perjanjian kerjasama akan dibuat.

Surat Perjanjian Kerjasama tersebut dibuat oleh Unit Komersialisasi Non Angkutan yang tertuju pada 4 (empat) elemen, yaitu:

1. Ukuran

Ukuran yang dimaksud adalah ukuran lahan yang sebelumnya sudah disurvei oleh Unit Komersialisasi Non Angkutan dan Unit Penjagaan Aset.

2. NJOP Lokasi

NJOP merupakan singkatan dari Nilai Jual Objek Pajak. NJOP lahan ini maksudnya adalah taksiran harga rumah dan bangunan yang dihitung berdasarkan luas dan zona rumah serta bangunannya.

3. Penggunaan atau pemanfaatan

Pemanfaatan ini maksudnya adalah sewa menyewa lahan tersebut akan dimanfaatkan untuk apa. Karena pemanfaatan ini nantinya akan memengaruhi besarnya biaya sewa. Pemanfaatan yang dimaksud contohnya seperti sosial, usaha, hunian campuran, tempat tinggal, dan lain lain.

4. Upah (UMR)

UMR adalah Upah Minimum Regional yang merupakan suatu standar minimum yang digunakan oleh para pengusaha atau pelaku industri.

Setelah 4 (empat) elemen tersebut terealisasikan sesuai aturan, selanjutnya peminat tanah tersebut menandatangani berita acara kesepakatan dan juga draft perjanjian kedua belah pihak. Setelah ditandatangani oleh peminat, draft tersebut dikembalikan pada PT Kereta Api Indonesia. Setelah dikembalikan, PT Kereta Api Indonesia melengkapi draft tersebut dengan gambar lokasi yang dikeluarkan oleh Unit Penjagaan Aset. Lalu, draft perjanjian dan berita acara tersebut ditandatangani oleh Pejabat Unit Komersialisasi Non Angkutan yaitu Manager dan Asisten Manager Unit Komersialisasi Non Angkutan.

Setelah proses penandatanganan oleh kedua belah pihak draft yang sudah disertai materai tersebut diserahkan dan ditandatangani oleh KADAOP atau EVP. Setelah draft selesai pada KADAOP, draft tersebut dikembalikan pada Unit Komersialisasi Non Angkutan untuk diantarkan ke Unit Dokumen. Lalu, Unit Dokumen akan mengeluarkan Nomor untuk aset dan perjanjiannya. Setelah dinomorkan, draft tersebut kembali pada Unit Komersialisasi Non Angkutan. Setelah draft surat menyurat selesai, draft tersebut diserahkan pada Unit Penagihan untuk dimintakan surat tagihan tanah tersebut dan segala sesuatu yang berkaitan dengan pembayaran, contohnya seperti menjelaskan tentang tata cara pembayaran dengan virtual account. Unit Penagihan akan mendistribusikan tagihan dan buku kontrak tanah tersebut.¹⁰

Bentuk perjanjian antara penyewa (masyarakat) dan yang menyewakan (PT Kereta Api Indonesia) tersebut adalah berupa buku kontrak dengan masa sewa yang aktif. Buku tersebut dimiliki oleh kedua belah pihak. Jika masa sewa habis dan penyewa ingin memperpanjang masa sewa, buku kontrak yang sudah tidak aktif tersebut dibawa oleh penyewa dan diurus kembali ke PT Kereta Api Indonesia. Lalu pada

¹⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Nugroho Irfan Susanto, Pegawai PT KAI Unit Komersialisasi No Angkutan, pada hari Senin, 5 Februari 2020 pukul 12.20

akhirnya buku kontrak dengan masa tidak aktif tersebut akan digantikan buku kontrak yang baru dengan masa sewa yang aktif.¹¹

Masyarakat dalam hal melakukan perjanjian maupun dalam hal adat istiadat selalu menggunakan atas dasar kepercayaan. Hal ini didasarkan pada suatu kebudayaan yang telah berjalan turun temurun dari ratusan tahun yang lalu. Hal ini dapat di lihat dari kebiasaan-kebiasaan masyarakat adat di Indonesia dalam hal melakukan perjanjian. Di dalam masyarakat, kepercayaan adalah suatu hal yang sangat berharga. Karena kepercayaan merupakan suatu nilai-nilai tradisi tertinggi. Kepercayaan adalah suatu value (nilai) norma yang didasarkan pada prinsip-prinsip kerohanian. Maka dari itu, muncullah faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan perlindungan hukum yang diberikan oleh PT Kereta Api Indonesia. Permasalahan-permasalahan tersebut diantara lain:

1. Belum adanya Undang-Undang atau peraturan lain yang mengatur tentang perjanjian ini

Dasar dijalankannya perjanjian ini adalah dengan dibuatnya buku kontrak sewa menyewa. Buku ini memuat tentang para pihak yang saling mengikatkan diri, gambaran obyek yang disewakan, pasal-pasal yang mengikat dan telah disetujui kedua belah pihak, dan lain lainnya. Tetapi, adanya suatu hukum atau undang-undang yang mengatur tentang perjanjian antara PT Kereta Api Indonesia dengan masyarakat penyewa sangatlah penting. Hukum merupakan sebuah sistem yang sangatlah kompleks. Keterkaitan antara satu unsur dalam sebuah sistem tidak dapat dipisahkan. Sebuah sistem mengharuskan untuk segala sesuatunya menjadi saling keterkaitan. Unsur yang satu akan memengaruhi unsur yang lainnya. Sebuah sistem tidak akan berjalan jika di antara unsur tidak terjadi sinkronisasi, koordinasi dan harmonisasi.¹²

Hukum yang terbentuk itu kemudian dijadikan sebagai kontrol sosial di masyarakat tersebut. Hukum sebagai kontrol sosial merupakan aspek yuridis normatif dari kehidupan sosial masyarakat atau dapat disebut sebagai pemberi definisi dari tingkah laku yang menyimpang serta akibat-akibatnya seperti perintah-perintah dan larangan-larangan. Selain itu juga berfungsi menetapkan tingkah laku yang baik dan tidak baik atau yang menyimpang dari hukum, serta menerapkan sanksi hukum terhadap orang yang berprilaku tidak baik

¹¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Nugroho Irfan Susanto, Pegawai PT KAI Unit Komersialisasi No Angkutan, pada hari Senin, 5 Februari 2020 pukul 12.20

¹² Ismansyah, I. (2010). Permasalahan Hukum Dalam Pengembangan Ilmu Hukum Di Indonesia (Pentingnya Reformasi Hukum Terkait Dengan Permasalahan Hukum). *Jurnal Demokrasi*, Vol.9, No. 1.

tersebut, guna tercapainya ketentraman dan kemakmuran pada masyarakat.¹³

2. Tidak Adanya Lembaga Atau Badan Hukum Khusus yang Menangani Masalah Pertanahan

Lembaga yang dimaksud adalah lembaga yang mempunyai tujuan mencegah konflik di sektor pertanahan. Menurut Bpk. Surya Tjandra, Wakil Menteri Agraria dan Tata Ruang/Wakil Kepala Badan Pertanahan Nasional, lahan yang statusnya hak guna usaha (HGU), ketika konsensinya sudah habis akan ditempati oleh masyarakat. Itu akhirnya akan memunculkan konflik-konflik baru.¹⁴

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dulu dikenal bernama Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan fungsi:

- a. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
- b. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
- c. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
- d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
- e. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
- f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
- g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
- h. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
- i. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
- j. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
- k. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
- l. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.

¹³ Zainuddin Ali, "*Sosiologi Hukum*", (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 37

¹⁴ Trio Hamdani, "*Cegah Konflik Pertanahan, Pemerintah Bakal Bentuk Lembaga Khusus*" (<https://finance.detik.com/properti/d-4775382/cegah-konflik-pertanahan-pemerintah-bakal-bentuk-lembaga-khusus>) diakses pada tanggal 3 Maret 2020 pukul 09.31

- m. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
- n. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.
- o. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
- p. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
- q. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
- r. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
- s. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.
- t. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- u. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundangundangan yang berlaku.¹⁵

Dalam poin (n) dijelaskan bahwa BPN dapat menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis. Tetapi justru senyatanya BPN sendiri dinilai kurang terfokus pada permasalahan atau sengketa tanah yang muncul. BPN dinilai terlalu fokus pada hal yang lainnya. Pemerintah menilai masih banyak lahan yang tidak dapat produktif atau tidak dimanfaatkan. Sedangkan kementerian mempunyai tugas memastikan seluruh fungsi dapat berjalan secara efektif, secara benar dan ada manfaat yang baik untuk masyarakat. Sehingga, pemerintah menyarankan diadakannya lembaga khusus yang mengatur tentang konflik pertanahan.

3. Masyarakat yang diam

Banyak faktor yang menjadi penyebab sehingga masyarakat enggan untuk melaporkan hambatan yang terjadi, salah satu faktornya bahwa keputusan masyarakat ini merupakan rangkaian tingkah laku yang bersumber pada sikap individual. Masyarakat terlalu enggan untuk melaporkan hal yang dianggapnya belum terlalu berdampak pada kehidupannya, dengan kata lain masyarakat masih merasa hal tersebut belum terlalu penting untuk dilaporkan. Hingga pada saatnya, masyarakat merasa benar-benar dirugikan dan baru akan melaporkan pada PT Kereta Api Indonesia.

¹⁵ Kementrian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional, “*Sekilas BPN*” (<https://www.atrbpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas-ATR-BPN>) diakses pada tanggal 2 Maret 2020 pukul 23.21

4. Masyarakat yang masih awam

Maksud dari masyarakat yang masih awam adalah sikap masyarakat tradisional yang konservatif. Sikap konservatif adalah sikap enggan untuk melakukan perubahan yang dianggapnya akan membawa mentalitas yang buruk dalam sebuah kemajuan. Jadi, sikap tersebut harus sangat dihindari apabila seseorang ingin melakukan sebuah kemajuan.

5. Masyarakat yang kurang berhubungan dengan masyarakat lain

Manusia tidak pernah lepas dari hubungan dengan manusia atau masyarakat lain dalam suatu pergaulan. Kurangnya hubungan antara masyarakat satu dengan masyarakat lainnya mengakibatkan suatu masyarakat menjadi terasing dari pergaulan hidup dengan masyarakat lainnya. Akibatnya mereka tidak mengetahui kemajuan atau perkembangan yang terjadi pada masyarakat lain. Apabila pergaulan saja sangat terbatas, maka yang terjadi adalah keterbatasan pemikiran sehingga keinginan untuk berubahpun juga sangat minim.

6. Masyarakat yang wanprestasi

Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian.¹⁶ Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu:

- a. Karena kesalahan penyewa, baik dengan sengaja tidak dipenuhinya kewajiban maupun karena kelalaian.
- b. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, jadi di luar kemampuan penyewa. Dalam hal ini, penyewa tidak bersalah.

Ada 4 macam bentuk wanprestasi, yaitu:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
- b. Terlambat memenuhi prestasi
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sempurna
- d. Melakukan sesuatu yang bertentangan dengan kewajiban atau isi perjanjian.

Apabila penyewa melakukan wanprestasi, maka penyewa dapat dikenai sanksi-sanksi atau hukuman-hukuman, yaitu seperti:

- a. Dipaksa untuk memenuhi perjanjian
- b. Membayar kerugian yang diderita oleh pemilik lahan
- c. Pembatalan/pemecahan perjanjian
- d. Peralihan resiko

¹⁶ Hasil Wawancara dengan Ibu Wisny Tri Arianti, Manager Unit Hukum PT KAI, pada hari Senin, 6 Februari 2020 pukul 13.25

- e. Membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan ke Pengadilan.

Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi.

B. Solusi atas Permasalahan Pemanfaatan Tanah Perusahaan Kereta Api Indonesia yang Terlantar Oleh Masyarakat

Permasalahan-permasalahan pemanfaatan tanah ini harus dihindari dengan berbagai solusi. Solusi tersebut antara lain:

1. Pemberian Perlindungan Hukum Oleh PT Kereta Api Indonesia

Perlindungan hukum merupakan pemberian pengayoman hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain. Perlindungan hukum diberikan agar subyek hukum yang merasa dirugikan dapat menikmati hak hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum merupakan perlindungan harkat dan martabat dan juga merupakan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan dari ketentuan hukum maupun peraturan perundang-undangan atau kaidah yang dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.

Perlindungan hukum merupakan perlindungan terhadap subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang memaksa. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum ini diberikan oleh pemerintah. Perlindungan hukum ini diberikan sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini diberikan melalui peraturan perundang-undangan dan lain sebagainya. Gunanya untuk mengatur batasan batasan suatu kewajiban dan mencegah suatu pelanggaran.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum ini merupakan perlindungan terakhir yang diberikan pada subyek hukum. Perlindungan hukumnya berupa sanksi seperti denda, penjara, dan lain lainnya.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh PT Kereta Api Indonesia hanya akan diberikan untuk masyarakat atau penyewa sah tanah PT Kereta Api Indonesia. Perwujudan perlindungan hukum bagi warga yang melakukan penguasaan tanah adalah hukum itu sendiri karena dapat berupa peraturan perundang-undangan khususnya

undang-undang yang mengatur tentang agraria karena hukum berfungsi sebagai perlindungan hukum untuk kepentingan manusia.

Salah satu contoh perlindungan hukum adalah dengan mencantumkan klausul jangka waktu sewa. Dalam perjanjian kedua belah pihak wajib mencantumkan klausul jangka waktu sewa-menyewa, untuk memastikan kapan berakhirnya hak penyewa dalam menempati tanah tersebut. Sehingga, jika penyewa tidak memperpanjang kontrak sewa, maka penyewa berkewajiban meninggalkan tanah tersebut dan menyerahkannya kepada yang menyewakan, dalam kondisi yang baik secara fisik dan non fisik. Bila penyewa berniat memperpanjang masa sewa, Anda dan penyewa harus membuat perjanjian kontrak yang baru.

Diberikannya perlindungan hukum yang diberikan oleh PT Kereta Api Indonesia untuk masyarakat atau penyewa sah tanah PT Kereta Api Indonesia. Perwujudan perlindungan hukum bagi warga yang melakukan penguasaan tanah adalah hukum itu sendiri karena dapat berupa peraturan perundang-undangan khususnya undang-undang yang mengatur tentang agraria karena hukum berfungsi sebagai perlindungan hukum untuk kepentingan manusia.

Perlindungan hukum dalam suatu perjanjian sangatlah penting adanya, karena dapat mewujudkan hal-hal sebagai berikut ini:

a. Tegaknya supremasi hukum

Supremasi hukum bermakna bahwa hukum mempunyai kekuasaan mutlak dalam mengatur pergaulan manusia dalam berbagai macam kehidupan. Dengan kata lain, semua tindakan warga negara maupun pemerintahan selalu berlandaskan pada hukum yang berlaku. Tegaknya supremasi hukum tidak akan terwujud apabila aturan-aturan yang berlaku tidak ditegakkan baik oleh masyarakat maupun aparat penegak hukum.

b. Tegaknya keadilan

Tujuan utama hukum adalah mewujudkan keadilan bagi setiap warga negara. Setiap warga negara dapat menikmati haknya dan melaksanakan kewajibannya merupakan wujud dari keadilan tersebut. Hal itu dapat terwujud apabila aturan-aturan ditegakkan.

c. Mewujudkan perdamaian dalam kehidupan di masyarakat

Kehidupan yang diwarnai suasana yang damai merupakan harapan setiap orang. Perdamaian akan terwujud apabila setiap orang merasa dilindungi dalam segala bidang kehidupan. Hal

itu akan terwujud apabila aturan-aturan yang berlaku dilaksanakan.

2. Diikatnya suatu perjanjian

Diikatnya suatu perjanjian merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum terhadap masyarakat. Dalam suatu perjanjian, terdapat suatu hak dan kewajiban masing masing pihak, baik itu penyewa maupun yang menyewakan. PT KAI tidak bisa semena-mena dalam melakukan tugasnya. PT KAI harus bertugas sesuai dengan peraturan maupun kontrak tersebut. Begitu pula masyarakat penyewa, merekapun juga tidak bisa semena-mena dalam perjanjian ini.¹⁷

3. Pembentukan lembaga terkait

Dibentuknya lembaga khusus yang mengatur tentang konflik pertanahan agar seluruh fungsi dapat berjalan secara efektif, secara benar dan ada manfaat yang baik untuk masyarakat serta meminimalisir dan mencegah adanya suatu sengketa atau permasalahan di bidang tanah.

4. Klausul tata tertib

Sebelum suatu perjanjian disusun, para pihak perlu memperhatikan hal-hal yang menyangkut catatan awal, resume pembicaraan awal, dan pokok-pokok yang telah dijajaki dan terdapat titik temu dalam negosiasi (perundingan) pembuatan perjanjian awal.¹⁸

Selain itu, didalam kontrak para pihak, PT KAI juga menyertakan peraturan-peraturan yang berisikan tata tertib penyewaan tersebut. Salah satunya, apabila lahan tersebut akan digunakan negara untuk perluasan rel kereta, maka lahan tersebut harus di kembalikan pada PT KAI. Dana sewa yang sudah dibayarkan pada PT KAI akan dikembalikan secara proporsional. Salah satu peraturan tersebut menjadi bukti bahwa PT KAI tidak semena-mena dalam menjalankan tugas. Dan pengambil-alihan lahan tersebut pun sesuai dengan peraturan yang ada pada kontrak itu pula. PT KAI merupakan satu-satunya aset perkereta-apian negara, maka jika lahan yang sudah disewakan tersebut akan dipakai negara untuk pengembangan perkereta-apian, berarti lahan tersebut dapat dikatakan untuk kepentingan umum negara, jadi lahan tersebut harus diserahkan kembali pada negara.

¹⁷ Hasil Wawancara dengan Ibu Wisny Tri Arianti, Manager Unit Hukum PT KAI, pada hari Senin, 6 Februari 2020 pukul 13.25

¹⁸ Kondo, C. (2013). Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko). *Lex Privatum*, Vol. 1, No. 3.

5. Penyusunan undang-undang terkait

Fungsi undang-undang adalah:

- a. Menyelenggarakan pengaturan lebih lanjut ketentuan dalam Undang-Undang Dasar 1945
- b. Pengaturan lebih lanjut secara umum aturan dasar lainnya dalam Batang Tubuh UUD 1945
- c. Pengaturan lebih lanjut dalam ketetapan MPR yang tegas-tegas menyebutnya

Disusunnya undang-undang yang dapat menjadi dasar sebagai pemberi definisi dari tingkah laku yang menyimpang serta akibat-akibatnya seperti perintah-perintah dan larangan-larangan. Selain itu juga berfungsi menetapkan tingkah laku yang baik dan tidak baik atau yang menyimpang dari hukum, serta menerapkan sanksi hukum terhadap orang yang berperilaku tidak baik tersebut, guna tercapainya

6. Penyelesaian masalah yang tidak diselesaikan dengan semena-mena

Masyarakat awam sering sekali berpikiran bahwa PT Kereta Api Indonesia sering melakukan pengambilalihan lahan secara paksa kepada yang menempati lahan milik PT Kereta Api Indonesia tersebut. Padahal nyatanya, banyak kasus dimana masyarakat yang menempati lahan tersebut tidak melewati izin yang berlaku. Masyarakat mengatas namakan tanah nenek moyang, dan sengaja menempati lahan tersebut tanpa membayar sepeserpun kepada PT Kereta Api Indonesia. Padahal, PT Kereta Api Indonesia lah yang memiliki hak milik dari lahan tersebut.¹⁹

Tetapi hal tersebut berbeda dengan perjanjian yang dibuat oleh masyarakat penyewa dan PT Kereta Api Indonesia. Apabila dalam perjanjian terdapat permasalahan atau salah satu pihak wanprestasi, PT Kereta Api Indonesia akan melakukan 2 tahap, proses penyelesaian sengketa secara non litigasi dan litigasi. Jalur non litigasi berarti menyelesaikan masalah hukum di luar pengadilan. Jalur non-litigasi ini dikenal dengan Penyelesaian Sengketa Alternatif. Sedangkan jalur litigasi adalah persiapan maupun presentasi dari setiap kasus, termasuk juga memberikan informasi secara menyeluruh sebagaimana proses dan kerjasama untuk mengidentifikasi suatu permasalahan dan menghindari permasalahan yang tak terduga. Jalur litigasi merupakan penyelesaian masalah hukum melalui jalur pengadilan.

a. Non Litigasi

¹⁹ Hasil Wawancara dengan Ibu Wisny Tri Arianti, Manager Unit Hukum PT KAI, pada hari Senin, 6 Februari 2020 pukul 13.25

Dasar untuk melakukan penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Di Indonesia sendiri penyelesaian masalah di luar pengadilan ini sudah dipraktekkan sejak dahulu. Bangsa Indonesia dalam menyelesaikan sengketa selalu menggunakan musyawarah dan mufakat atau bisa disebut secara kekeluargaan.

Alternatif penyelesaian sengketa ini dapat melalui beberapa prosedur, contohnya seperti:

1) Konsultasi

Suatu tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak tertentu dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, dimana pihak konsultan memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya.

2) Negosiasi

Suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses pengadilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerjasama yang lebih harmonis dan kreatif.

3) Mediasi

Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui proses perlindungan untuk memperoleh kesepakatan para pihak yang dibantu oleh mediator.

4) Konsiliasi

Penengah akan bertindak menjadi konsiliator dengan kesepakatan para pihak dengan mengusahakan solusi yang dapat diterima.

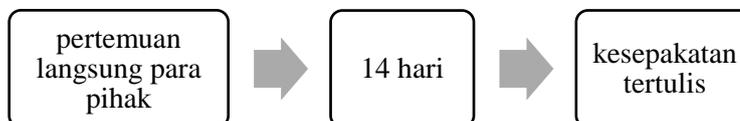
5) Penilaian ahli

Merupakan pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya.²⁰

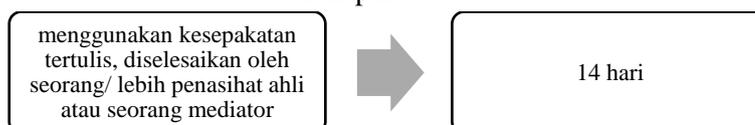
²⁰ Fadia Ftriyanti, “*Arbitrase Nasional dan Arbitrase Syariah Suatu Kajian Perbandingan*” (Yogyakarta: Laboraturium Fakultas Hukum, 2018) hal. 61

Bagan 1. Tahapan APS

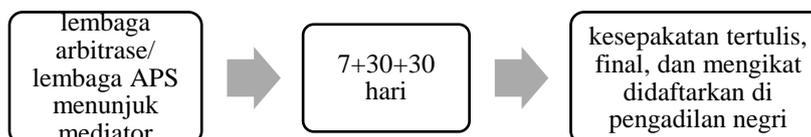
Tahap 1:



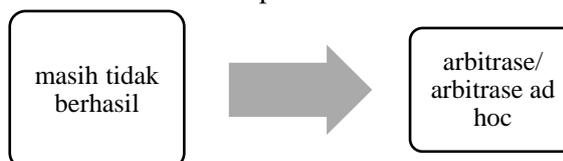
Tahap 2:



Tahap 3:



Tahap 4:



b. Litigasi

Litigasi adalah proses dimana seorang individu atau badan membawa sengketa, kasus ke pengadilan atau pengaduan dan penyelesaian tuntutan atau penggantian atas kerusakan.²¹ Proses pengadilan juga dikenal sebagai tuntutan hukum dan istilah biasanya mengacu pada persidangan pengadilan sipil. Mereka digunakan terutama ketika sengketa atau keluhan tidak bisa diselesaikan dengan cara lain. Proses pengadilan tidak selalu terjadi dalam gugatan penggugat. Dalam beberapa kasus, tuduhan palsu dan kurangnya fakta-fakta dari orang-orang yang terkait, menyebabkan akan cepat menyalahkan, dan ini menyebabkan litigasi atau tuntutan hukum. Sayangnya, orang juga tidak mau bertanggung jawab atas tindakan mereka sendiri, jadi bukannya menghadapi konsekuensi dari tindakan mereka, mereka mencoba

²¹ Ki Banten, Perbedaan Litigasi dan Non Litigasi (<https://komisiinformasi.bantenprov.go.id/read/arsip-artikel/86/Perbedaan-Litigasi-Dan-Non-Litigasi.html#.Xle4VGgzblV>) diakses pada tanggal 25 Februari pukul 19.41

untuk menyalahkan orang lain dan yang hanya bisa memperburuk keadaan.

Tata cara litigasi:

- 1) Penggugat atau melalui Kuasa Hukumnya mengajukan gugatan yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri pada Pengadilan Negeri Kepanjen di Meja 1 bagian Perdata, dengan beberapa kelengkapan/syarat yang harus dipenuhi :
 - a) Surat Permohonan / Gugatan ;
 - b) Surat Kuasa yang sudah dilegalisir (apabila menggunakan Advokat);
- 2) Gugatan dan Surat Kuasa Asli harus mendapat persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen;
- 3) Setelah mendapat persetujuan, maka Penggugat / Kuasanya membayar biaya gugatan / SKUM di Kasir;
- 4) Memberikan SKUM yang telah dibayar ke Meja 2 dan menyimpan bukti asli untuk arsip.
- 5) Menerima tanda bukti penerimaan Surat Gugatan dari Meja 2.
- 6) Menunggu Surat Panggilan sidang dari Pengadilan Negeri Kepanjen yang disampaikan oleh Juru Sita Pengganti.
- 7) Menghadiri Sidang sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan

Dimulai pada bulan Juni 2019, peran Unit Hukum dalam penguasaan tanah tersebut adalah pelimpahan untuk proses penanganan litigasi, karena pada awalnya proses litigasi itupun diselesaikan sendiri oleh Unit Penjagaan Aset. Semua proses hukum ditangani oleh Unit Hukum. Sedangkan untuk proses non litigasi, diselesaikan oleh Unit Penjagaan Aset. Untuk hal mengenai penertiban, PT Kereta Api Indonesia melakukannya masih dengan disertai musyawarah antara kedua belah pihak. Apabila dengan jalan penertiban masih tidak dapat diselesaikan, maka PT Kereta Api Indonesia baru melalui jalur litigasi.²²

IV. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa permasalahan-permasalahan atas pemanfaatan tanah perusahaan KAI yang terlantar oleh masyarakat adalah: Pertama, belum adanya undang-undang atau peraturan lain yang mengatur tentang perjanjian ini. Maksudnya adalah adanya suatu hukum atau undang-undang yang mengatur tentang perjanjian antara PT Kereta Api Indonesia dengan masyarakat penyewa sangatlah penting karena

²² Hasil Wawancara dengan Ibu Wisny Tri Arianti, Manager Unit Hukum PT KAI, pada hari Senin, 6 Februari 2020 pukul 13.25

hukum merupakan sebuah sistem yang sangatlah kompleks. Keterkaitan antara satu unsur dalam sebuah sistem tidak dapat dipisahkan. Selain itu, hukum juga berfungsi menetapkan tingkah laku yang baik dan tidak baik atau yang menyimpang dari hukum, serta menerapkan sanksi hukum terhadap orang yang berperilaku tidak baik tersebut, guna tercapainya ketentraman dan kemakmuran pada masyarakat. Kedua, tidak adanya lembaga atau badan hukum khusus yang menangani masalah pertanahan. Lembaga yang dimaksud adalah lembaga yang mempunyai tujuan mencegah konflik di sektor pertanahan. Ketiga, masyarakat yang diam. Maksudnya adalah masyarakat tersebut masih enggan untuk melaporkan hambatan yang terjadi, salah satu faktornya bahwa keputusan masyarakat ini merupakan rangkaian tingkah laku yang bersumber pada sikap individual. Keempat, masyarakat yang masih awam. Maksudnya adalah sikap masyarakat tradisional yang konservatif. Sikap konservatif adalah sikap enggan untuk melakukan perubahan yang dianggapnya akan membawa mentalitas yang buruk dalam sebuah kemajuan. Kelima, masyarakat yang kurang berhubungan dengan masyarakat lain. Maksudnya adalah kurangnya hubungan antara masyarakat satu dengan masyarakat lainnya mengakibatkan suatu masyarakat menjadi terasing dari pergaulan hidup dengan masyarakat lainnya. Akibatnya mereka tidak mengetahui kemajuan atau perkembangan yang terjadi pada masyarakat lain. Keenam, masyarakat yang wanprestasi. Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Permasalahan-permasalahan pemanfaatan tanah ini harus dihindari dengan berbagai solusi. Solusi tersebut antara lain: Pertama, pemberian Perlindungan Hukum Oleh PT Kereta Api Indonesia. Kedua, diikatnya suatu perjanjian. Ketiga, pembentukan lembaga terkait. Keempat, klausul tata tertib. Kelima, penyusunan undang-undang terkait. Keenam, Penyelesaian masalah yang tidak diselesaikan dengan semena-mena.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Zainudin. 2007. *Sosiologi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Fitriyanti, Fadia. 2018. *Arbitrase Nasional dan Arbitrase Syariah Suatu Kajian Perbandingan*. Yogyakarta: Laboraturium Fakultas Hukum UMY.
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi, Cetakan Ke-9*. Jakarta: Djambatan.
- Hermit, Herman. 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*. Bandung: Mandar Maju.

Jurnal

- Ismansyah, I. (2010). "Permasalahan Hukum Dalam Pengembangan Ilmu Hukum Di Indonesia (Pentingnya Reformasi Hukum Terkait Dengan Permasalahan Hukum)". *Jurnal Demokrasi*, 9(1).
- Kondo, C. (2013). "Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)". *Lex Privatum*, Vol. 1, No. 3.
- Nasrul, O. (2018). "Pemanfaatan Tanah Aset PT. Kereta Api oleh Pihak Ketiga". *Kanun: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 20, No. 3.
- Santi, I. G., Prasetyo, A. B., & Chandra, R. Y. "Kekuatan Hukum Grondkaart Milik PT. Kereta Api Indonesia (Studi Kasus Penguasaan Tanah di Kelurahan Tanjung Mas Kota Semarang)". *Diponegoro Law Review*, Vol. 6, No. 2.

Skripsi

- Ramadhan, Prasatya Nurul. 2016. *Perlindungan Hukum Terhadap Penguasaan Tanah PT. KAI Oleh Masyarakat Gunung Sari Kota Bandar Lampung*. Skripsi. Lampung: Universitas Lampung.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Internet

Kementrian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional, “*Sekilas BPN*” (<https://www.atrbpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas-ATR-BPN>) diakses pada tanggal 2 Maret 2020 pukul 23.21

Ki Banten, Perbedaan Litigasi dan Non Litigasi (<https://komisiinformasi.bantenprov.go.id/read/arsip-artikel/86/Perbedaan-Litigasi-Dan-Non-Litigasi.html#.Xle4VGgzblV>) diakses pada tanggal 25 Februari 2020 pukul 19.41.

Mas Min, “Pengertian Masyarakat” (<https://www.pelajaran.co.id/2017/03/pengertian-masyarakat-menurut-definisi-para-ahli-terlengkap.html>) diakses pada tanggal 20 Februari 2020 pukul 09.31

Sekilas KAI, “*Sejarah Perkeretaapian*” (https://kai.id/corporate/about_kai/) diakses pada tanggal 19 Februari 2020 pukul 09.10.

Trio Hamdani, “*Cegah Konflik Pertanahan, Pemerintah Bakal Bentuk Lembaga Khusus*” (<https://finance.detik.com/properti/d-4775382/cegah-konflik-pertanahan-pemerintah-bakal-bentuk-lembaga-khusus>) diakses pada tanggal 3 Maret 2020 pukul 09.31

Wawancara

Wisny Tri Arianti, Manager Unit Hukum PT KAI, hasil wawancara di PT Kereta Api Indonesia Derah Operasi 6 Yogyakarta, 6 Februari 2020.

Nugroho Irfan Susanto, Pegawai Unit Komersialisasi Non Angkutan PT KAI , hasil wawancara di PT Kereta Api Indonesia Derah Operasi 6 Yogyakarta, 5 Februari 2020.

Biodata Penulis

Penulis Pertama

Nama Lengkap : Mayang Sekarsari Anindita Soekirmanto
Tempat Tanggal Lahir : Tasikmalaya, 19 September 1998
Agama : Islam
Alamat Rumah : Jalan Tegal Melati Gang Anggrek No.112C
Jongkang, Sariharjo, Ngaglik, Sleman,
Yogyakarta.
Alamat E-Mail : mayang.sekarsari.2016@law.umy.ac.id
Pendidikan : S1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
Yogyakarta.

Penulis Kedua

Nama Lengkap : Sunarno, S.H., M.Hum., Ph.D.
Tempat Tanggal Lahir : Sleman, 28 Desember 1972
NIK : 19721228200004153046
Agama : Islam
Alamat Rumah : Jalan Jodag Sumberadi, Mlati, Sleman,
Yogyakarta
Alamat E-Mail : sunarno@umy.ac.id
Profesi : Dosen Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
Riwayat Pendidikan : Doctoral IIUM Malaysia
Riwayat Pekerjaan : Dosen Hukum Administrasi Negara Fakultas
Hukum