

## PERSEWAAN ASET PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) DI EMPLASMEN BONOSARE LINTAS SURABAYA – PANARUKAN SEBAGAI HUNIAN

Septian Joko Waliyurrahman<sup>1</sup>, Icha Cahyaning Fitri<sup>2</sup>  
[septianjokowaliyurrahman@gmail.com](mailto:septianjokowaliyurrahman@gmail.com)<sup>1</sup>, [ichacahyaning@unmuhjember.co.id](mailto:ichacahyaning@unmuhjember.co.id)<sup>2</sup>  
Universitas Muhammadiyah Jember

### ABSTRAK

Penelitian ini membahas pentingnya tanah sebagai elemen vital bagi kelangsungan hidup manusia, khususnya di Indonesia. Tanah memiliki fungsi esensial baik bagi individu maupun pemerintah, termasuk untuk tempat tinggal, kegiatan ekonomi, dan fasilitas umum. Dalam konstitusi Indonesia, Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa sumber daya alam, termasuk tanah, dikuasai oleh negara untuk kemakmuran rakyat. Pengaturan hukum tanah di Indonesia juga diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang melarang penelantaran tanah. PT. Kereta Api Indonesia (PT. KAI) sebagai BUMN memiliki aset tanah yang sering dimanfaatkan oleh masyarakat baik secara legal maupun ilegal. Penelitian ini fokus pada pemanfaatan aset tanah PT. KAI di Kecamatan Wonosari, Kabupaten Bondowoso, Jawa Timur, yang digunakan masyarakat untuk tempat tinggal dan usaha. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menelaah penguasaan dan penggunaan tanah aset PT. KAI sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku serta memberikan kejelasan hak-hak masyarakat atas tanah tersebut.

**Kata Kunci:** Tanah, Hak atas Tanah, PT. Kereta Api Indonesia, UUPA, Penguasaan Tanah, Pemanfaatan Aset, Hukum Agraria, Bondowoso.

### ABSTRACT

*This research discusses the importance of land as a vital element for human survival, especially in Indonesia. Land has essential functions for both individuals and governments, including for residence, economic activities and public facilities. In the Indonesian constitution, Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution emphasizes that natural resources, including land, are controlled by the state for the prosperity of the people. Land legal regulations in Indonesia are also regulated in the UUPA and Government Regulation Number 40 of 1996 which prohibit land abandonment. PT. Kereta Api Indonesia (PT. KAI) as a state-owned company has land assets which are often used by the public both legally and illegally. This research focuses on the use of land assets of PT. KAI in Wonosari District, Bondowoso Regency, East Java, which is used by the community for residence and business. The aim of this research is to examine the control and use of land assets of PT. KAI complies with applicable legal regulations and provides clarity on community rights to the land.*

**Keywords:** Land, Land Rights, PT. Indonesian Railways, UUPA, Land Control, Asset Utilization, Agrarian Law, Bondowoso.

### PENDAHULUAN

Di dalam dunia yang kita huni yang bisa kita sebut bumi ini terdapat beberapa elemen yaitu bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang didalamnya menjadi sumber daya penting untuk kelangsungan hidup manusia. Tanah adalah salah satu elemen kebutuhan mendasar manusia untuk bertempat tinggal sebagai tempat berteduh dan berlindung hingga menetap dan keberlangsungan hidup. Pada dasarnya tanah merupakan kebutuhan pokok manusia, dimana tanah dipergunakan manusia untuk menjalani roda kehidupannya, mulai dari untuk tempat tinggal, untuk kegiatan perekonomian, hingga meninggal dunia, manusia tetap membutuhkan tanah. Oleh sebab itu sebagian besar dari

kehidupan manusia tergantung pada tanah. Kebutuhan manusia terhadap tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dan mutlak. Sejarah menunjukkan bahwa kelangsungan hidup manusia dapat dinilai sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial senantiasa memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan cara melakukan hubungan dan memanfaatkan sumber daya tanah. Tanah bagi kehidupan manusia dapat dinilai sebagai suatu harta yang bersifat permanen, karena memberikan manfaat untuk dicadangkan bagi kehidupan manusia dimasa yang akan datang.

Di Indonesia hal tersebut diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) menjadi landasan konstitusional bagi hukum tanah Nasional. Hukum tanah yang baru ini jika dilihat dari segi materialnya harus memiliki sifat yang berkenaan dengan tujuan, asas, dan kepentingan nasional. Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 meng atakan bahwa “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Telah dijelaskan di atas bahwa tanah memiliki arti dan fungsi yang penting bagi kehidupan manusia. Fungsi tanah bagi perorangan sendiri yaitu salah satunya adalah untuk mendirikan rumah yang dijadikan tempat tinggal, menjalani kegiatan ekonomi seperti melalui usaha pertanian dan/atau perkebunan. Fungsi tanah bagi pemerintah sendiri salah satunya yaitu untuk mendirikan gedung-gedung kantor pemerintahan, seperti gedung kantor walikota, gedung DPR, dan sebagainya. Fungsi lainnya yaitu sebagai penunjang pelaksanaan fungsi Badan Usaha Milik Negara (BUMN), seperti tanah yang digunakan oleh pihak PT. Kereta Api Indonesia untuk rel kereta api, oleh pihak Angkasa Pura untuk landasan pesawat, dan lain-lain.

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok -Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 melarang Tindakan penelantaran tanah secara sengaja. Hak apapun pada seseorang/kelompok orang atau badan hukum dapat hapus jika melakukan penelantaran terhadap tanahnya dan di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang memuat pengaturan tanah seperti hak atas permukaan tanah. Atas dasar hak menguasai dari negara, Pasal 2 ayat (2) UUPA menyatakan:

- 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.

Dalam hal ini, negara bukan menjadi pemegang hak, tetapi negara mengatur penggunaan tanah, peruntukannya, pemeliharaan hingga hak-hak yang dapat dimiliki oleh subjek hukum tanah dan perbuatan hukum mengenai tanah. Meskipun istilah tanah negara tidak dijelaskan secara gamblang dalam UUPA, namun UUPA mengatur tanah yang dikuasi oleh negara. Sebelum lahirnya UUPA, penguasaan tanah-tanah negara diatur dalam Peraturan Pemerintah No.8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, didalamnya dijelaskan bahwa tanah yang dimiliki dan dikuasai penuh oleh negara adalah termasuk tanah negara dan apabila tanah-tanah tersebut bebas dari hak-hak yang melekat di atasnya, baik yang berdasarkan hukum adat atau hukum barat.

Merujuk pada hak menguasai negara dapat dipahami bahwa negara secara langsung menguasai tanah-tanah yang tidak dihaki oleh seseorang atau pihak lain, artinya penguasaan negara terhadap tanah tersebut dilakukan secara penuh. Namun, pada tanah-tanah yang telah dihaki oleh seseorang atau pihak lain, maka terhadap tanah itu

penguasaan negara menjadi terbatas. Artinya, sejauh apa negara dapat memberi kekuasaan kepada orang atau badan hukum yang mempunyai dan/atau menggunakan haknya

Berkaitan dengan penguasaan dan penggunaan tanah di Indonesia, berbagai macam polemik kerap terjadi, salah satunya masyarakat menggunakan lahan yang bukan miliknya untuk didirikan bangunan. Hal ini dipengaruhi oleh faktor kesediaan lahan yang terbatas sehingga masyarakat memilih untuk memanfaatkan tanah milik negara sebagai tempat tinggal mereka baik secara legal maupun ilegal, sebagai contoh pemanfaatan tanah PT. Kereta Api Indonesia (PT KAI) Persero oleh Badan/Perorangan.

PT. KAI merupakan perusahaan milik negara yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api menjadi Perusahaan Perseroan. Sebagai perusahaan milik negara maka aset yang dikuasai oleh PT. KAI merupakan aset negara, baik aset perkeretaapian maupun non-perkeretaapian seperti tanah, rumah perusahaan, bangunan dinas, dan lain-lain. Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan No. 96/PMK.06/2007 tentang tata cara pelaksanaan penggunaan, pemanfaatan, dan pemindah tanganan barang milik negara menjelaskan bahwa pengguna barang milik negara dan/atau kuasanya atas pelaksanaan penggunaan barang milik negara dibatasi hanya untuk penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi kementerian negara/lembaga. Tanah dan/atau bangunan yang tidak digunakan lagi wajib diserahkan kembali kepada pengelola barang yakni menteri keuangan, sebagai bendahara umum negara. Terhadap tanah PT. KAI pada daerah perkeretaapian non aktif secara hukum menjadi milik negara dan statusnya menjadi tanah negara. Selama aset tanah PT. KAI dimanfaatkan sebagaimana mestinya, PT. KAI wajib mengelola aset tanah tersebut dengan sebaik-baiknya.

Peraturan Menteri Agraria (PMA) No. 9 Tahun 1965 tentang pelaksanaan konversi hak menguasai negara, mengatur mengenai konversi tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintah, termasuk tanah-tanah yang dikuasai oleh PT. KAI harus dilakukan konversi. Konversi sendiri diatur dalam UUPA pada bagian kedua mengenai ketentuan-ketentuan konversi. Dijelaskan dalam PMA di atas bahwa hak menguasai oleh negara dikonversi menjadi hak pakai apabila digunakan untuk kepentingan pemerintah dan dikonversi menjadi hak pengelolaan apabila selain untuk kepentingan pemerintah diperuntukkan juga bagi orang lain atau pihak ketiga.

Terhadap tanah-tanah PT. KAI yang digunakan pihak ketiga untuk didirikan bangunan merupakan wujud pelaksanaan kerjasama pemanfaatan tanah aset PT. KAI dengan cara sewa tanah. Pemanfaatan tanah yang dilakukan masyarakat ini merupakan salah satu perbuatan hukum mengenai tanah yang kerap terjadi di kalangan masyarakat, faktor penyebabnya dikarenakan masyarakat mengalami peningkatan kebutuhan atas tanah didukung dengan peningkatan laju pembangunan di daerah perkotaan tidak mampu diimbangi dengan ketersediaan lahan yang terbatas sehingga masyarakat bersedia menyewa tanah PT. KAI untuk didirikan bangunan. Pemanfaatan tanah aset PT. KAI oleh pihak ketiga diatas dilakukan secara legal, namun tidak jarang dalam kehidupan sehari-hari dapat penulis temui masyarakat yang masih menempati tanah PT. KAI dengan cara illegal. Seperti fakta hukum pemanfaatan tanah PT. KAI juga terjadi di bantaran rel kereta api Stasiun Bondowoso, masyarakat disana mendirikan bangunan di atas tanah milik PT. KAI

Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Wonosari, Kabupaten Bondowoso, Jawa Timur. Sejak Stasiun Bondowoso berhenti beroperasi, tidak sedikit warga sekitar memanfaatkan tanah disekitar bantaran rel kereta api sebagai tempat tinggal pribadi. Tidak sedikit masyarakat sekitar yang mendirikan bangunan semi permanen hingga permanen seperti rumah, gudang, warung, dll. Pemanfaatan aset tanah serta bangunan milik PT. KAI

oleh pihak ketiga di atas termasuk dengan cara ilegal jika tidak berkedudukan hukum dan memiliki izin yang sah dari PT. KAI. Sehubungan dengan hal tersebut hak yang dipakai oleh masyarakat atas tanah PT. KAI di atas perlu diketahui kejelasannya agar tidak terjadi masalah di kemudian hari bilamana sewaktu-waktu pihak PT. KAI ingin kembali menggunakan tanah aset miliknya. Oleh karena itu hak masyarakat untuk mendapatkan perlindungan merupakan hak setiap warga negara Indonesia yang tertuai dalam UUD Tahun 1945 dan Pancasila sebagai falsafah hidup bangsa dan sebagai Ideologi Negara Kesataua Republik Indonesia. Dalam Pasal 28A, 28D Ayat (1) dan Pasal 28I Ayat (4) UUD NRI Tahun 1945 Dengan jelas menguraikan tentang perlindungan terhadap hak asasi manusia sebagai mana diamanatkan oleh Konstitusi, hendaknya dapat diimplementasikan dengan tetap berpedoman dengan prinsip-prinsip penghormatan terhadap hak-hak masyarakat terhadap tanah.

Berdasarkan uraian di atas penguasaan atas tanah aset PT. KAI perlu ditelaah sesuai peraturan hukum yang berlaku oleh sebab itu penulis mebuat judul tentang persewaan aset PT. Kereta Api Indonesia Persero di emplesmen Bonosare lintas Surabaya- Panarukan peruntukan sebagai hunian.

## **METODE PENELITIAN**

Dengan menjamin penelitian ini dengan keabsahan oleh sebab itu digunakan metode yang sesuai. Dengan hal ini metode yang digunakan penulis untuk penelitian hukum ini yaitu:

### **1. Metode Pendekatan**

Pendekatan masalah dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan serta regulasi yang terkait dengan isu hukum yang dibahas. Hasil dari pendekatan ini digunakan sebagai dasar argumen untuk memecahkan isu hukum yang terdapat dalam pokok bahasan. Pendekatan konseptual merujuk pada prinsip-prinsip hukum, pandangan hukum, atau doktrin hukum. Pendekatan ini digunakan ketika tidak ditemukan peraturan yang mengatur permasalahan yang diteliti.

### **2. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif yang dilengkapi dengan wawancara sebagai data sekunder. Tipe penelitian ini memfokuskan pada penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma hukum positif. Metode ini dilakukan dengan mengkaji berbagai aturan hukum formal seperti undang-undang, peraturan pemerintah, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta literatur yang memiliki konsep teoritis, kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan, khususnya dalam kasus perlindungan bagi masyarakat yang tinggal di bantaran rel kereta api.

### **3. Bahan Hukum**

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang diperoleh dari studi pustaka dan studi dokumen. Data sekunder ini meliputi:

#### **1) Bahan hukum primer:**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1953 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum Menjadi Perusahaan Perseroan
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi

Hak Menguasai Negara

**2) Bahan hukum sekunder:**

- Buku, jurnal penelitian hukum, artikel hukum baik media cetak maupun media massa yang relevan dengan penelitian ini

**3) Bahan hukum tersier:**

- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum, dan website

**4. Teknik Pengambilan Bahan Hukum**

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Studi pustaka: Pengkajian informasi tertulis dengan mempelajari bahan-bahan pustaka mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas yang relevan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Studi pustaka mencakup peraturan perundang-undangan, dokumen resmi, buku-buku, publikasi, dan hasil penelitian yang berhubungan serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif.
2. Studi dokumen: Studi yang dilakukan dengan mengkaji informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum tetapi diketahui oleh pihak tertentu.

Dengan menggunakan metode di atas, penelitian ini diharapkan dapat memberikan hasil yang valid dan komprehensif terkait dengan penguasaan dan penggunaan tanah aset PT. Kereta Api Indonesia serta perlindungan hukum bagi masyarakat yang tinggal di bantaran rel kereta api.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**Hak atas tanah apakah yang diberikan kepada masyarakat penyewa aset PT.KAI persero di emplasmen Bonosare lintas Surabaya – Panarukan sebagai hunian.**

Perusahaan kereta api negara (Staats Spoorwegen atau SS) beroperasi di Indonesia saat Hindia Belanda. SS mulai beroperasi dari Surabaya ke Lamongan pada tahun 1878, dan kemudian berkembang ke Jawa Timur, Jawa Tengah, Yogyakarta, Jakarta, Jawa Barat, Aceh, Barat, Sumatera Selatan, dan Lampung. Perusahaan kereta api swasta (Verenigde Spoorwegbedrijf atau VS) pertama kali beroperasi dari Semarang ke Temanggung tahun 1867 oleh N.V. Nederlands Indische Spoorweg Maatschappij (NIS), yang kemudian meluas ke Jawa Tengah. Kantor pusat VS berada di Gedung Lawangsewu, Semarang. Perusahaan kereta api swasta lainnya mulai beroperasi di Jawa Tengah, Jawa Timur, Yogyakarta, Jawa Barat, Madura, dan Sumatera Utara setelah kesuksesan NIS.

Selama penjajahan Jepang, perusahaan kereta api SS dan VS bersatu dalam manajemen. Perusahaan kereta api Jepang diambil alih oleh pemerintah Indonesia setelah kemerdekaan tahun 1945. Menurut Maklumat Kementerian Perhubungan Nomor 1/KA tahun 1946, perusahaan kereta api SS dan VS dikelola oleh Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI). Setelah diakui, DKARI, SS, dan VS digabung menjadi satu jawatan dan diberi nama Djawatan Kereta Api (DKA). Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1963 tentang Pendirian Perusahaan Kereta Api, Pasal 1 menyatakan bahwa DKA akan diganti menjadi Perusahaan Negara Kereta Api Indonesia (PNKA). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 1971 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Negara Kereta Api Menjadi Perusahaan Jawatan, PNKA diubah menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 57 tahun 1990 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan Kereta Api Menjadi Perusahaan Umum Kereta Api, PJKA kembali mengalami perubahan status perusahaan yakni Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) hingga akhirnya pada tahun 1998 berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan bentuk Perusahaan Umum Kereta Api menjadi Perusahaan Perseroan, PERUMKA diubah menjadi PT. Kereta Api Indonesia Persero.

Setiap tanah yang dikelola PT. KAI dari zaman Hindia Belanda hingga saat ini dimiliki oleh perusahaan kereta api milik Belanda, seperti yang disebutkan di atas. *grondkaat*, yang dibuat oleh pengukuran dan pemetaan tanah untuk keperluan aset SS, memiliki fungsi yang sama dengan surat tanda bukti hak bagi individu atau badan hukum swasta.

PT Kereta Api Indonesia Persero atau dikenal dengan PT KAI merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berperan dalam bidang jasa angkutan kereta api dan berbagai bidang pendukung lainnya. Undang- Undang Nomor 19 Tahun 2003 merupakan peraturan perundang undangan yang menjadi payung hukum pemanfaatan barang milik negara BUMN. Dalam undang-undang tersebut, BUMN disederhanakan ke dalam dua jenis: Perusahaan Perseroan Persero yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan dan sepenuhnya tunduk pada Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas; dan Perusahaan Umum Perum yang dibentuk oleh pemerintah untuk melaksanakan usaha sebagai implementasi kewajiban pemerintah.

Pasal 9 UU BUMN menyatakan bahwa BUMN terdiri dari Persero dan Perum, ini dibuat karena peraturan perundang-undangan sebelumnya tidak memberikan landasan yang kuat untuk pengembangan badan usaha negara sejalan dengan perkembangan dunia korporasi. Selain itu, dalam penjelasan umum tentang UU BUMN, Undang-undang tersebut bertujuan untuk memaksimalkan peran BUMN dan memastikan kehadirannya dalam perekonomian global yang semakin kompetitif dan terbuka. BUMN harus meningkatkan budaya korporasi dan profesionalisme melalui pembenahan pengurusan dan pengawasan yang didasarkan pada prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*).

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) (PT. KAI) sesuai Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 500-1255 tanggal 4 Mei 1992 termasuk pengertian instansi Pemerintah yang menguasai dan mengelola tanah negara, dikarenakan PT. KAI adalah BUMN yang diperbolehkan melaksanakan usaha menyewakan lahan aset sesuai kesepakatan dimana telah diatur dalam Peraturan Menteri BUMN No.PER-04/MBU/08/2017 tentang Pedoman Kerja Sama BUMN dalam rangka pemanfaatan aset bila mana memenuhi ketentuan kerja sama. Selain itu juga, untuk melakukan pelaksanaan kerjasama pemanfaatan aset PT. KAI merujuk kepada Keputusan Direksi PT KAI (Persero) No.KEP.U/KL.104/V/1/KA-2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendayagunaan aset Tetap Jangka Panjang dan Keputusan Direksi PT KAI (Persero) No.KEP.U/KA.102/IV/1/KA2016 tentang Petunjuk Pelaksana Aset Tetap Perusahaan Untuk Jangka Waktu Sampai Dengan 5 (lima) Tahun, tentunya Peraturan tersebut disusun sedemikian rupa dengan mengacu kepada Peraturan Menteri BUMN No.PER-04/MBU/08/2017. Sebagaimana contoh dalam surat perjanjian “ Persewaan Aset PT. Kereta Api Indonesia Persero Di Emplasmen Bonosare Lintas Surabaya – Panarukan Peruntukan Sebagai Hunian” yang dimana surat perjanjian ini yang menjadi tanda bukti perjanjian sewa aset PT. KAI dengan pihak ketiga atau “penyewa” yang dimana didalamnya mengatur tentang : (a). Stiplan dan/atau spesifikasi teknis objek sewa. (b). Harga dan Tata cara Pembayaran Sewa. (c). Syarat dan ketentuan Perjanjian Sewa Aset PT. KAI. (d). Berita Acara negoisasi. (e) Nomor Virtual Account.

Peraturan perundang-undangan lainnya yang mengatur mengenai pengamanan dan pemanfaatan aset BUMN dalam hal tanah aset PT. KAI merupakan Undang-undang Pembendaharaan Negara yang termuat dalam *Staatsblad* 1925 Nomor 448 sebagaimana telah diubah dan ditambah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara, dan Peraturan Perundangundangan lainnya mengenai kekayaan Negara sebagaimana yang telah disebutkan di atas, bahwa tanah-tanah PT. KAI yang diuraikan dalam *grondkaat* adalah kekayaan Negara.

Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang pelaksanaan konversi hak menguasai negara, mengatur tentang konversi tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintah, termasuk tanah-tanah yang dikuasai oleh PT. KAI harus dilakukan konversi. Konversi sendiri diatur dalam UUPA pada bagian kedua mengenai ketentuan-ketentuan konversi. PMA di atas menerangkan bahwa hak menguasai oleh negara dikonversi menjadi hak pakai apabila digunakan untuk kepentingan pemerintah dan dikonversi menjadi hak pengelolaan apabila selain untuk kepentingan pemerintah diperuntukkan juga bagi orang lain atau pihak ketiga.

Berdasarkan Surat Menteri Keuangan Nomor S-11/MK.16/1994 tanggal 24 Januari 1995, bahwa tanah-tanah yang diuraikan dalam grondkaart pada dasarnya kekayaan Negara yang dipisahkan, dan adanya surat tersebut Menteri Keuangan juga meminta kepada Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional agar:

- a. Terhadap tanah PT. KAI yang dimanfaatkan melalui kerjasama dengan pihak ketiga supaya diterbitkan sertifikat atas nama PT. KAI.
- b. Terhadap tanah PT. KAI yang diduduki oleh pihak lain yang tidak berdasarkan kerjasama dengan PT. KAI, supaya tidak diterbitkan sertifikat tanah atas nama pihak lain tersebut, sebelum terlebih dahulu memperoleh izin/ persetujuan Menteri Keuangan
- c. Apabila pemanfaatan tanah PT. KAI dilakukan dengan kerjasama dengan pihak ketiga maka terhadap tanah aset PT. KAI diterbitkan sertifikat hak pengelolaan lahan atas nama PT. KAI sedangkan pada pihak ketiga diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan tersebut.

Perundang-undangan yang mengatur Pengelolaan kekayaan negara yang dipisahkan oleh BUMN dalam pemanfaatan aset dengan bekerja sama dengan pihak ketiga diatur didalam Peraturan Menteri BUMN Nomor. PER 13/MBU/2014 tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap BUMN kemudian diganti dengan Peraturan Menteri BUMN Nomor. PER-03/MBU/08/2017 tentang Pedoman Kerja Sama Badan Usaha Milik Negara sebagai mana dirubah terakhir kali dengan Peraturan Menteri BUMN Nomor. PER-04/MBU/08/2017.

Bentuk kerjasama penggunaan aset tetap antara BUMN dengan swasta atau pihak lain diatur dengan Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara. Nomor. PER13/MBU/09/2014 tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap Badan Usaha Milik Negara. Pemanfaatan Aset BUMN dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut: Pertama, Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer), merupakan kolaborasi BUMN dengan pihak lainnya untuk melakukan pendayagunaan aset tetap berupa tanah dan/atau bangunan milik BUMN, dengan cara mendirikan bangunan, sarana beserta fasilitasnya, yang lalu digunakan oleh pihak lain dalam jangka waktu yang disepakati. Yang dilanjutkan tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya diserahkan kepada BUMN setelah berakhir jangka waktu yang disepakati. Kedua, Bangun Serah Guna (Build Transfer and Operate), Merupakan kolaborasi BUMN dengan pihak lainnya untuk melakukan pendayagunaan aset tetap berupa tanah dan /atau bangunan milik atau dikuasai BUMN, melalui cara mendirikan atau meningkatkan kualitas dan/atau kuantitas bangunan, sarana beserta fasilitasnya.

Bahwa pemanfaatan aset BUMN seperti yang telah diuraikan di atas, PT. KAI sebagai salah satu BUMN dalam pelaksanaan kegiatan usahanya memiliki aset tetap berupa stasiun, pekarangan, gudang, bengkel, perumahan karyawan dan lain-lain. Khusus PT.KAI persero di emplasmen Bonosare lintas Surabaya – Panarukan banyak di sewakan sebagai hunian, dalam pelaksanaan kegiatan usahanya memiliki aset tetap yang kurang produktif dan belum dimanfaatkan atau kurang optimal pemanfaatannya, bahkan terdapat beberapa aset tetap PT.KAI persero di emplasmen Bonosare lintas Surabaya – Panarukan

yang sama sekali tidak termanfaatkan atau tidak produktif.

## **KESIMPULAN**

Bentuk dan pelaksanaan pemanfaatan tanah aset PT. KAI oleh pihak ketiga salah satunya sewa sebagaimana yang terjadi di tanah milik PT. KAI di emplasmen Bonosare Lintas Surabaya – Panarukan yang dipruntukan Sebagai hunian bentuk kerjasama pemanfaatan aset BUMN, Pelaksanaan kerjasama pemanfaatan tanah aset dengan pihak ketiga sebenarnya tidak hanya sewa saja, melainkan bisa juga dengan pemberian HGB kepada Pihak ketiga oleh PT. KAI, namun untuk bisa memberikan HGB tersebut PT.KAI sebelumnya harus melakukan penyertifikatan tanahnya yang dimana diatur dalam surat menteri keuangan Nomor S-11/MK.16/1994 Tanggal 24 Januari 1995 agar bisa terlaksanakannya HGB itu.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **A. Referensi**

- Abdulkadir Muhammad, 2014, Hukum Perdata Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Anita DA Kolopaking, 2013, Penyeludupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Indonesia, (Bandung: PT Alumni)
- Boedi Harsono, 2008, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi, Cetakan ke 9, (Jakarta: Djembatan)
- Budiman. Sinaga. 2005, Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa. Jakarta: PT Raja Grafindo Tinggi.
- Dyah Ochtriani dan A'an Efendi, 2018, Penelitian Hukum (Legal Research), (Jakarta: Sinar Grafika)
- Munir Fuady. 2015, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis). Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti.
- Nana Syaodih Sukmadinata, 2010, Metode Penelitian Pendidikan, (Bandung: Rosda Karya)
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, Penelitian Hukum, (Jakarta: Kencana)
- Ridwan H.R,2013, Hukum Administrasi Negara, (Jakarta: Raja Grafindo Persada)
- Ridwan H.R,2018, Hukum Administrasi Negara Edisi Revisi, (PT Raja Grafindo Persada, Jakarta)
- Sigit Sapto Nugroho , et.al,2017,Hukum Agraria Indonesia, (Solo: Pustaka Iltizam)
- Suharnoko. 2014, Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Soerjono Soekanto,2005, Penelitian Hukum, Cetakan 6 (Jakarta: Kencana Prenada Media Group)
- Urip Santoso,2015, Perolehan Hak Atas Tanah, (Jakarta: Prenamedia Group)

### **B. Hasil Penelitian/Jurnal**

- Budiyono,Muhtadi, Ade Arif Firmansyah,2015, Dekonstruksi Urusan Pemerintahan Konkuren dalam Undang-Undang Pemerintahan Daerah, Kanun Jurnal Ilmu Hukum.
- Ermahri, Ulina Fhadiyah, Betty Rubiati, and Mulyani Djakaria.2021, "Tinjauan Hukum Penguasaan Tanah Oleh Warga Di Kecamatan Tanjungsari Kabupaten Sumedang Terhadap Jalur Kereta Api Nonaktif." Era Hukum-Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum.
- Himsar, N. 2017, Problematika Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Dalam Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno Hatta Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Doctoral dissertation, UNPAS).
- Mifta Farid,Antikowati, Rosita Indrayati,2017, Kewenangan Pemerintah Daerah dan Partisipasi Masyarakat dalam Pengelolaan Potensi Daerah, E-Journal Lentera Hukum.
- Moh Gandara,2020, Kewenangan Atribusi, Delegasi dan Mandat, Khazanah Hukum.
- Nasrul, O.2018, Pemanfaatan Tanah Aset PT. Kereta Api oleh Pihak Ketiga. Kanun Jurnal Ilmu Hukum.
- Okny Nasrul.2019, Pemanfaatan Tanah Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat Oleh Pihak Ketiga, Soumatara Law Review.

- Rio Ch. Rondonuwu, 2018, Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUH Perdata, Lex Crimen.
- Rahmawaty, M. A., & Ananda, M. 2020, Analisis Pelaksanaan Pensertipikatan Aset Tanah PT. Kereta Api Indonesia dengan Alas Hak Grondkaart di Kabupaten Kudus (Studi Kasus: Desa Ploso). JPAP: Jurnal Penelitian Administrasi Publik.
- Tresna, A. 2021. Penguasaan Tanah PT. Kereta Api (PERSERO) oleh masyarakat di desa soreng, Kecamatan Soreang, Kabupaten Bandung (Studi Tentang Potensi Konflik Tanah Dan Prospek Solusinya) (Doctoral dissertation, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional).
- Wintoko, D. H. 2019. Peralihan Hak Atas Tanah Milik Negara PT. Kereta Api Indonesia (KAI) Ditinjau dari Perspektif Hukum Perdata. Program Studi S1 Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Tidar (tanpa volume), (tanpa nomor) link: <http://jom.untidar.ac.id/index.php/1ontarmerah/article/download/726/pdf>.

### **C. Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Segala Urusan Pemerintah Daerah

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 Tentang Perkeretaapian

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 melarang Tindakan penelantaran tanah secara sengaja

Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api menjadi Perusahaan Perseroan

Peraturan Menteri Keuangan No. 96/PMK.06/2007 tentang tata cara pelaksanaan penggunaan, pemanfaatan, dan pemindah tanganan barang milik negara

Peraturan Menteri Agraria (PMA) No. 9 Tahun 1965 tentang pelaksanaan konversi hak menguasai negara

Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 atau disingkat PMA. Dalam PMA tersebut ditetapkan konversi hak penguasaan atas tanah-tanah negara

Peraturan Pemerintah terbaru No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan.