



## Perjanjian Sewa Menyewa Pemanfaatan Tanah *Grondkart* PT Kereta Api Indonesia (PERSERO) Dengan Masyarakat di Batu Palano Sungai Pua

Nadiya Yolanda<sup>1\*</sup>, Azmi Fendri<sup>2</sup>, Delfianti<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia, [yolandanadiya@yahoo.co.id](mailto:yolandanadiya@yahoo.co.id)

<sup>2</sup> Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia, [azmifendri75@gmail.com](mailto:azmifendri75@gmail.com)

<sup>3</sup> Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia, [defianti@yahoo.com](mailto:defianti@yahoo.com)

\*Corresponding Author: [yolandanadiya@yahoo.co.id](mailto:yolandanadiya@yahoo.co.id)

**Abstrak:** Bagi pembangunan untuk kelangsungan hidup masyarakat, tanah dibutuhkan baik oleh Instansi Pemerintah dan juga Badan Usaha Milik Negara maupun Badan Usaha Milik Swasta. Begitu juga perusahaan PT Kereta Api Indonesia (persero) sebagai salah satu Badan Usaha Milik Negara yang khususnya bergerak di bidang transportasi angkutan umum sangat memerlukan tanah dalam menjalankan usahanya. Sebagai Badan Usaha Milik Negara yang terbilang tua, Aset yang dimiliki oleh PT Kereta Api Indonesia (persero) telah tersebar luas di seluruh wilayah Indonesia dari zaman penjajahan Belanda sampai saat ini yang masih terus dilakukan pembangunan perluasan infrastruktur kereta api. Aset PT Kereta Api Indonesia (persero) tersebar di Daerah Operasi (DAOP) di Pulau Jawa dan Divisi Regional (Divre) di Pulau Sumatera. Sesuai amanat Pasal 33 ayat (3) UUD Tahun 1945 yang berbunyi: “ Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat” maka jelas kiranya bahwa tanah atau bumi harus digunakan dengan sebaik-baiknya demi kemakmuran rakyat. Saat ini masih banyak terdapat pemanfaatan aset tanah PT KAI (Persero) yang tidak difungsikan sesuai dengan peruntukannya. Salah satunya adalah jalur kereta yang terletak di daerah Batu Palano, Nagari Sungai Pua. Bangunan yang dibangun di sepanjang jalur kereta api tersebut seharusnya dilakukan sesuai prosedur PT KAI (Persero) yaitu dengan membuat surat perjanjian sewa menyewa saat akan menggunakan aset tanah milik PT KAI (Persero) tersebut. Rumusan Masalah adalah: 1. Bagaimana pemanfaatan tanah *grondkaart* PT Kereta Api Indonesia (Persero) oleh masyarakat Batu Palano?, 2. Bagaimana akibat hukum pemanfaatan tanah *grondkaart* PT Kereta Api Indonesia (Persero) melalui perjanjian sewa menyewa dengan masyarakat di Batu Palano sungai Pua?. Metode penelitian yang digunakan adalah dengan Pendekatan masalah dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis (*Empiris*). Hasil penelitian menyebutkan perjanjian sewanya tidak dilakukan oleh organ PT Persero tersebut atau kuasanya. Apabila perjanjian sewa dilakukan oleh subjek yang tidak berwenang untuk itu maka akibat perjanjian adalah dapat dibatalkan.

**Kata Kunci:** Perjanjian Sewa Menyewa, Pemanfaatan Tanah, *Grondkaart*, PT KAI (Persero), Batu Palano, Sungai Pua

**Abstract:** In accordance with the mandate of Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution which states: "The earth, water, and natural resources contained therein are controlled by the

*state and used to the greatest extent for the prosperity of the people," it is clear that land or the earth must be used as best as possible for the prosperity of the people. Currently, there are still many instances of PT KAI (Persero) land assets being utilized not according to their intended purpose. One of them is the railway line located in the Batu Palano area, Nagari Sungai Pua. The buildings constructed along the railway line should be done in accordance with PT KAI (Persero) procedures, namely by creating a lease agreement when using PT KAI (Persero)'s land assets. The problem formulation is: 1. How is the utilization of PT Kereta Api Indonesia (Persero) grondkaart land by the Batu Palano community?, 2. What are the legal consequences of utilizing PT Kereta Api Indonesia (Persero) grondkaart land through lease agreements with the Batu Palano community in the Pua River? The research method used is through The problem approach in this research is a juridical-sociological (Empirical) approach. The research results indicate that the lease agreement was not carried out by the organs of the state-owned enterprise or their representatives. If the lease agreement is made by an unauthorized subject, then the consequence of the agreement is that it can be canceled.*

**Keyword:** Rental Agreement, Utilization of Grondkaart Land, PT KAI (Persero), Batu Palano, Sungai Pua

## PENDAHULUAN

Indonesia adalah negara hukum, selain itu juga sebagai negara yang berlatar belakang agraris, menyadari arti penting tanah sebagai sesuatu yang memiliki nilai dalam kehidupan masyarakatnya. Tanah merupakan salah satu aspek yang mempengaruhi seluruh kehidupan manusia bahkan berbangsa dan bernegara, negara mempunyai kewenangan terhadap tanah yang disebut hak untuk menguasai dan menjaga. Sesuai amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi sebagai berikut : “ Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat” maka jelas kiranya bahwa tanah atau bumi harus digunakan dengan sebaik-baiknya demi kemakmuran rakyat termasuk hal di dalamnya untuk dikuasai oleh masyarakat di bawah pengaturan oleh negara sehingga penguasaan dan kepemilikan tanah oleh masyarakat harus diatur sedemikian rupa untuk mendapatkan perlindungan hukum demi kepentingan masyarakat banyak.

Tanah memiliki nilai ekonomis, karena tanah merupakan elemen yang tidak dapat dikesampingkan dalam era pembangunan nasional maupun guna menunjang pertumbuhan ekonomi. Disamping mempunyai nilai ekonomis, tanah juga memiliki nilai sosial, yang berarti hak atas tanah yang diberikan kepada warga negaranya, sehingga dibutuhkan kepastian hukum dalam penguasaan tanah yang dilindungi oleh Undang-Undang.<sup>1</sup> Tanah merupakan permukaan bumi dan tubuh bumi menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) merupakan elemen yang sangat penting bagi bangsa Indonesia dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional untuk mewujudkan kemakmuran rakyat. Permasalahan pertanahan akan menyangkut berbagai aspek antara lain politik, ekonomi, sosial dan pertanahan, keamanan yang harus ditangani dengan penuh kehati-hatian.<sup>2</sup>

Bagi pembangunan untuk kelangsungan hidup masyarakat, tanah dibutuhkan baik oleh Instansi Pemerintah dan juga Badan Usaha Milik Negara maupun Badan Usaha Milik Swasta. Begitu juga perusahaan PT Kereta Api Indonesia (persero) sebagai salah satu Badan Usaha Milik Negara yang khususnya bergerak di bidang transportasi angkutan umum sangat

<sup>1</sup> Boedi Harsono. 2003. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan 1, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm 13.

<sup>2</sup> Soedikno Mertokusumo. 1988. *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika

memerlukan tanah dalam menjalankan usahanya. Sebagai Badan Usaha Milik Negara yang terbilang tua, Aset yang dimiliki oleh PT Kereta Api Indonesia (persero) telah tersebar luas di seluruh wilayah Indonesia dari zaman penjajahan Belanda sampai saat ini yang masih terus dilakukan pembangunan perluasan infrastruktur kereta api. Aset PT Kereta Api Indonesia (persero) tersebar di Daerah Operasi (DAOP) di Pulau Jawa dan Divisi Regional (Divre) di Pulau Sumatera.<sup>3</sup>

Dewasa ini banyak terdapat permasalahan pemanfaatan tanah negara termasuk tanah aset PT KAI (Persero) yang dimanfaatkan oleh Badan / Perorangan (pihak ketiga), baik dengan cara legal maupun ilegal. Kondisi demikian terjadi karena belum dipahaminya peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pemanfaatan dan status tanah PT KAI (Persero) sebagai tanah Negara. Saat ini masih banyak terdapat pemanfaatan aset tanah PT KAI (Persero) yang tidak difungsikan sesuai dengan peruntukannya dan juga tidak dipergunakan untuk menunjang pelaksanaan kegiatan perkeretaapian. Berdasarkan data yang diperoleh dari Bagian Aset PT KAI (Persero) Divre II Sumatera Barat mempunyai aset tetap berupa tanah seluas 9.233.065 m<sup>2</sup> (meter persegi). Dari jumlah luas tersebut, baru 1.272.996 m<sup>2</sup> yang telah memiliki sertifikat 14% dari jumlah aset yang telah memiliki sertifikat Hak Pakai ataupun Hak Guna Bangunan, sementara luas aset yang belum bersertifikat seluas 7.960.069 m<sup>2</sup> atau sebesar 86%, sedangkan sisanya masih dalam bentuk *grondkaart*.

Salah satu contoh dari jalur kereta api yang sudah tidak aktif lagi ialah terletak di daerah Batu Palano, Nagari Sungai Pua Kabupaten Agam Timur yang berada di wilayah Stasiun Padang Giring-Giring dengan Nomor 7207 terletak pada km 86.<sup>4</sup> Masyarakat sekitar wilayah Batu Palano memanfaatkan lahan yang tidak lagi produktif dengan membangun tempat berlindung bagi mereka yaitu rumah, baik semi permanen atau permanen, bangunan prasarana umum seperti surau atau mesjid, ataupun untuk perkebunan. Bangunan yang dibangun di sepanjang jalur kereta api yang sudah tidak produktif lagi itu, tentunya seharusnya dilakukan sesuai prosedur PT KAI (Persero) yaitu dengan membuat surat perjanjian sewa menyewa saat akan menggunakan aset tanah milik PT KAI (Persero) tersebut. Tetapi nyatanya banyak masyarakat yang menggunakan aset tanah tersebut tanpa seizin pihak PT KAI (Persero) terlebih dahulu dan tanpa adanya kesepakatan dalam perjanjian sewa menyewa sebelumnya. Ada masyarakat yang ketahuan telah menggunakan aset tanah milik PT KAI (Persero) itu saat bangunan telah didirikan, maka pihak PT KAI (Persero) nantinya akan menaksir harga sewa sesuai dengan luas tanah yang digunakan oleh masyarakat tersebut dan nantinya akan diberikan bukti kwitansi pembayaran dan sticker.

Masyarakat yang menggunakan atau mengolah lahan tersebut membayar iuran yang telah ditentukan besaran nominalnya oleh pihak PT Kereta Api Indonesia (persero) berdasarkan luas tanah yang digunakan, lokasi yang berada di tempat strategis atau tidak dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di daerah tersebut. Dalam hal ini timbul permasalahan, apakah PT KAI (Persero) mempunyai kewenangan atas seluruh aset tanah yang dikelola dan digunakan oleh masyarakat, yang dalam hal ini diakui PT KAI (Persero) sebagai aset tanahnya yang berdasarkan alas hak kepemilikan yaitu *grondkaart* atau peta bentang lahan. Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan, maka permasalahan yang akan dibahas yaitu:

1. Bagaimana bentuk pemanfaatan tanah *grondkaart* PT Kereta Api Indonesia (Persero) oleh masyarakat Batu Palano?
2. Bagaimana akibat hukum pemanfaatan tanah *grondkaart* PT Kereta Api Indonesia (Persero) melalui perjanjian sewa menyewa dengan masyarakat Batu Palano?

---

<sup>3</sup> Ana Silviana, "Groondkaart; Problematika Hukum dan Penyelesaiannya" *Jurnal Law Development & Justice Review*, Vol.3, (2020), hlm. 4.

<sup>4</sup>Wikipedia.[https://id.wikipedia.org/wiki/Jalur\\_kereta\\_api\\_Padang\\_Panjang%E2%80%93Payakumbuh%E2%80%93Limbanang](https://id.wikipedia.org/wiki/Jalur_kereta_api_Padang_Panjang%E2%80%93Payakumbuh%E2%80%93Limbanang), diakses pada tanggal 05 Maret 2024 pukul 18:36 WIB

## METODE

Pendekatan masalah dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis (*Empiris*), yaitu salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bagaimana bekerja suatu hukum di dalam masyarakat.<sup>5</sup> Mengenai penelitian hukum empiris, Zainuddin Ali dalam bukunya yang berjudul *Metode Penelitian Hukum* memberikan pengertian sebagai berikut: Penelitian hukum empiris merupakan jenis penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dengan meneliti bagaimana hukum tersebut bekerja dalam masyarakat serta tentang bagaimana efektivitas hukum sedang berlaku.<sup>6</sup>

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara tanya jawab dilakukan secara langsung antara peneliti dengan narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi. Dalam penelitian ini metode penarikan sampel yang digunakan adalah *snowball Sampling*, yaitu suatu penarikan sample yang mirip seperti bola menggelinding. Pihak yang diwawancarai adalah Dirut Divre PT Kereta Api Indonesia (persero) Sumbar. Teknik ini dilakukan dengan menemukan informan-informan kunci yang memiliki banyak informasi, responden yang potensial dihubungi dan ditanya apakah orang tersebut mengetahui orang lain yang memiliki karakteristik yang dimaksud untuk keperluan penelitian.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Bentuk Pemanfaatan Tanah *Grondkaart* PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divre II Sumbar Oleh Masyarakat Batu Palano

Kekayaan Negara yang dipisahkan merupakan kekayaan negara yang bersumber dari APBN untuk dijadikan penyertaan modal kepada BUMN. Kekayaan Negara yang dipisahkan ke dalam BUMN melalui penyertaan modal tidak lagi dikelola berdasarkan sistem APBN yang mekanismenya diatur berdasarkan UU, melainkan berdasarkan prinsip-prinsip perusahaan yang sehat. Peraturan perundang-undangan lain yang mengatur tentang pengamanan dan pemanfaatan aset BUMN dalam hal ini tanah aset PT Kereta Api Indonesia (persero) adalah 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 Perundang-undangan lainnya mengenai kekayaan Negara sebagaimana yang telah disebutkan di atas, bahwa tanah-tanah PT KAI yang diuraikan dalam *grondkaart* adalah kekayaan Negara.

Berdasarkan surat Menteri Keuangan Nomor S-11/MK.16/1994, menegaskan bahwa tanah-tanah yang diuraikan dalam *grondkaart* pada dasarnya adalah merupakan kekayaan Negara yang dipisahkan, dan melalui surat tersebut Menteri Keuangan juga meminta kepada Menteri Agraria/ Badan Pertanahan Nasional agar:

- a. Terhadap tanah PT KAI (Persero) yang dimanfaatkan melalui kerjasama dengan pihak ketiga supaya diterbitkan sertifikat atas nama PT KAI (Persero).
- b. Terhadap tanah PT. KAI (Persero) yang diduduki oleh pihak lain yang tidak berdasarkan kerjasama dengan PT.KAI (Persero), supaya tidak diterbitkan sertifikat tanah atas nama pihak lain tersebut, sebelum terlebih dahulu memperoleh izin/ persetujuan Menteri Keuangan.
- c. Apabila pemanfaatan tanah PT KAI (Persero) dilakukan dengan kerjasama dengan pihak ketiga maka terhadap tanah aset PT. KAI (Persero) diterbitkan sertifikat Hak Pengelolaan lahan atas nama PT.KAI (Persero) sedangkan pada pihak Ketiga diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan tersebut.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Ishaq. 2017. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta, hlm 70

<sup>6</sup> Zainuddin Ali. 2015. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm 31

<sup>7</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Suwarno Manager Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divre II Sumbar, tanggal 31 Juli 2024

Adapun bentuk pemanfaatan aset tetap antara BUMN dengan Pihak lainnya diatur dalam Peraturan Menteri BUMN Nomor PER-07/MBU/04/2021 tentang Pedoman Kerja sama BUMN dan pedoman pelaksanaan kerjasama, dalam Pasal 4A angka 4 berupa:

- a. Kuasa Kelola
- b. Perusahaan Patungan (*joint venture company*)
- c. Pendirian dana kelolaan investasi (*fund*)
- d. Sewa menyewa aset
- e. Kerja sama operasi
- f. Bangun guna serah (*build operate transfer*)
- g. Bangun Milik Serah (*build own transfer*)
- h. Bangun Serah Guna (*build transfer operate*)
- i. Bangun pelihara serah (*build maintain transfer*)
- j. Lengkapi guna serah (*equip operate transfer*), dan/ atau
- k. Bentuk kerja sama lainnya sesuai Anggaran Darat, karakteristik dan/ atau dinamika industri, sektoral, dan/ atau kebutuhan masing-masing BUMN.

PT KAI (Persero) Divre II Sumbar dalam melakukan optimalisasi melalui sistem pendayagunaan aset sebagaimana yang diatur dalam Keputusan Direksi PT KAI (Persero) No KEP.U/KA.102/IV/1KA-2016 tentang Petunjuk Pelaksana Pendayagunaan Aset Tetap Perusahaan Untuk Jangka Waktu sampai dengan 5 (lima) Tahun. Peraturan Direksi inilah yang menjadi dasar petunjuk pelaksana pemanfaatan aset bagi PT KAI (Persero) Divre II Sumbar, dan tentunya Peraturan tersebut disusun sedemikian rupa dengan mengacu kepada Peraturan Menteri BUMN No PER-03/MBU/08/2017 tentang Pedoman Kerja Sama BUMN, dimana dalam peraturan tersebut diatur secara rinci terkait bentuk-bentuk kerjasama yang akan ditetapkan pada aset tanah BUMN, tata cara pemilihan mitra, hingga standarisasi komponen minimum yang harus diatur dalam perjanjian kerjasama pemanfaatan aset.

Selain dari karakteristik pemanfaatan aset BUMN seperti yang diuraikan di atas, PT KAI (Persero) sebagai salah satu BUMN dalam pelaksanaan kegiatan usahanya memiliki aset tetap berupa stasiun, pekarangan (*emplasemen*), gudang, bengkel, perumahan karyawan dan lain-lain. Khusus PT KAI (Persero) Divre II Sumbar, dalam pelaksanaan kegiatan usahanya memiliki aset tetap yang kurang produktif dan belum termanfaatkan atau kurang optimal pemanfaatannya, bahkan terdapat beberapa aset tetap PT KAI (Persero) Divre II Sumbar yang sama sekali tidak termanfaatkan atau tidak produktif. Hal tersebut di atas sesuai dengan keterangan Manager Aset PT.KAI Divre II Sumbar yang menyebutkan bahwa:

“yang menjadi dasar pelaksanaan kerjasama pemanfaatan aset PT.KAI (Persero) adalah Peraturan Menteri BUMN Nomor PER-07/MBU/04/2021 tentang Pedoman Kerja sama BUMN dan pedoman pelaksanaan kerjasama juga sudah ada aturan PT.KAI (Persero) yaitu Keputusan Direksi PT.KAI (Persero) Nomor: KEP.U/KA.102/IV/1/KA-2016 tentang Pelaksanaan Pendayagunaan Aset Tetap Perusahaan untuk jangka waktu sampai dengan 5 (lima) tahun.<sup>8</sup>

Di daerah PT KAI (Persero) Divre II Sumatera Barat khususnya di daerah Batu Palano Sungai Pua bentuk pemanfaatan aset yakni sewa-menyewa aset berupa tanah. Banyak masyarakat yang memanfaatkan tanah milik PT KAI (Persero) yang sudah tidak produktif dijadikan sebagai rumah tinggal, bangunan pertokoan, gudang, tempat ibadah, sarana umum seperti Sekolah, lahan pertanian dan perkebunan. Pada dasarnya bangunan yang di ijinakan untuk berdiri di atas tanah milik PT KAI (Persero) ini adalah bangunan semi permanen tapi dalam kenyataannya banyak masyarakat yang sudah membangun bangunan dengan kondisi permanen.

---

<sup>8</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Suwarno Manager Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divre II Sumbar, tanggal 31 Juli 2024

Masyarakat yang membangun di atas tanah milik PT KAI (Persero) Divre II Sumbar ini juga merupakan masyarakat asli dari daerah tersebut yang sudah tinggal secara turun-temurun di Nagari Batu Palano Kecamatan Sungai Pua Tabiang Giring-giring, tepatnya di daerah Lintasan Kereta Api Padang Panjang - Limbanang stasiun Padang Giring-Giring km 86+200. Dalam penelitian ini diambil sebagai objek penelitian penyewaan aset berupa tanah milik PT KAI (Persero) Divre II Sumbar yang dipergunakan oleh pihak ketiga. Dengan menghasilkan perjanjian antara PT KAI (Persero) Jl Stasiun No1 1 Padang dengan Ernizon Fariati beralamat di Tabiang Giriang-giriang Talao Nagari Padang Laweh Kecamatan Sungai Pua, Nomor Perjanjian: 0138/26181/DIV.2/501/KON/TN/XII/2014 tanggal 27 Desember 2014, masa berlaku perjanjian tanggal 01 Januari 2015 sampai dengan tanggal 31 Desember 2015. Lokasi km 086+010.5/023 antara KOB-PDR Lintas PP-PY Nagari Padang Laweh Kecamatan Sungai Pua Kabupaten Agam, dengan luas tanah / bangunan 62,5 m<sup>2</sup> dengan total harga sewa Rp 513.201, yang mana akan menggunakan aset tanah milik PT KAI (Persero) digunakan untuk tempat tinggal.

Objek penelitian kedua yaitu dengan penyewa bernama Halimah dengan nomor kontrak 0154/26181/DIV.2/501/KOB/TN, Masa berlaku 1 Januari 2020 sampai dengan 31 Desember 2020, lokasi Nagari Batu Palano dengan luas tanah yang digunakan 90 m<sup>2</sup> mendapatkan total harga sewa Rp 800.000, yang mana akan menggunakan aset tanah milik PT KAI (Persero) digunakan untuk tempat tinggal anaknya. Berdasarkan hasil wawancara dengan Wahidah yang merupakan salah satu masyarakat yang tinggal di wilayah Batu Palano dalam hal ini merupakan anak dari ibu Halimah yang mendirikan bangunan rumah yang berbentuk permanen di atas tanah milik PT KAI (Persero).

Pemanfaatan dengan menyewakan tanah yang dilakukan oleh PT KI (Persero) dikaitkan dengan Teori Kewenangan yang dikemukakan oleh para ahli bahwa kewenangan adalah suatu hak yang dimiliki oleh suatu negara atau lembaga negara berupa wewenang yang diberikan oleh suatu peraturan perundang-undangan atau peraturan tertentu untuk menjalankan tugas dan fungsinya sebagai warga negara atau lembaga negara. Kewenangan yang diberikan Undang-Undang kepada suatu warga negara/ lembaga negara adalah kewenangan yang memiliki legitimasi, sehingga munculnya kewenangan adalah membatasi agar penyelenggara negara dalam melaksanakan pemerintahan dapat dibatasi kewenangannya agar tidak berlaku sewenang-wenang.

Pemanfaatan yang dimaksudkan di sini dimaknai dalam konteks adanya kemungkinan pendayagunaan tanah yang dikuasai instansi pemerintah untuk keperluan pihak ketiga. Dalam konteks demikian, pendayagunaan tanah tersebut dapat dilakukan sepanjang sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak. Menurut ketentuan Hukum Pertanahan, kepentingan pihak ketiga untuk memanfaatkan tanah yang dikuasai instansi pemerintah cuma bisa terakomodasi melalui tanah-tanah yang dikuasai dengan Hak Pengelolaan. Hak pakai tidak dapat dimanfaatkan oleh pihak ketiga, karena penguasaan tanah ini dimaksudkan dan ditujukan untuk dipakai sendiri bagi keperluan instansi pemerintah.

Selain pemanfaatan penyewaan aset tanah PT Kereta Api Indonesia (perseo) juga menyewakan aset tetap lainnya berupa aset bangunan. Prosedur sewa aset tetap PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang disampaikan oleh Bapak Aprides adalah sebagai berikut:<sup>9</sup>

1. Calon mitra mengajukan permohonan yang dapat dialamatkan kepada salah satu diantara Direktur Utama, Direktur Teknis, JPAP, Pimpinan Daerah atau JPAD menggunakan surat permohonan dengan di lampirkan dokumen penjelasan sekurang-kurangnya memuat:
  - a. Identitas Aset tetap yang akan disewa, dapat berupa alamat, jenis dan nomor sarana, titik lokasi yang diminati, fasilitas yang akan digunakan dan lainnya

---

<sup>9</sup> Lihat, Keputusan Direksi PT KAI (Persero) No. KEP.U/KA.102/IV/1KA-2016 tentang Petunjuk Pelaksana Pendayagunaan Aset Tetap Perusahaan untuk Jangka Waktu Sampai dengan 5 (lima) Tahun.

- b. Rencana peruntukkan
2. Kelengkapan persyaratan sewa aset tetap perusahaan antara lain:
  - a. Badan Hukum (PT/Yayasan/Koperasi/BUMN/BUMD)
    - 1) Fotocopy atau salinan akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan berikut pengesahan dari Kementerian Hukum dan HAM,
    - 2) Fotocopy atau salinan surat izin usaha perdagangan (jika ada)
    - 3) Fotocopy atau salinan perubahan anggaran dasar terakhir
    - 4) Fotocopy atau salinan Surat Keputusan Susunan pengurus
    - 5) Tanda daftar perusahaan
    - 6) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
    - 7) Fotocopy atau salinan kartu tanda penduduk penandatanganan perjanjian
    - 8) Foto copy atau salinan surat keterangan domisili perusahaan (jika ada).
  - b. Bukan Badan Hukum (Persekutuan Perdata, Usaha Dagang, dan lainnya)
    - 1) Fotocopy atau salinan akta pendirian dan anggaran dasar
    - 2) Fotocopy atau salinan surat izin usaha perdagangan (jika ada)
    - 3) Fotocopy atau salinan perubahan anggaran dasar terakhir (jika ada)
    - 4) Fotocopy atau salinan Surat Keputusan Susunan Pengurus
    - 5) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
    - 6) Fotocopy atau salinan kartu tanda penduduk penandatanganan perjanjian
    - 7) Foto copy atau salinan surat keterangan domisili perusahaan (jika ada).
  - c. Perorangan
    - 1) Fotocopy atau salinan Kartu Tanda Penduduk.
    - 2) Nomor Pokok Wajib Pajak.
3. Unit Pengelolaan aset menganalisis dan mengkaji surat permohonan sewa dan pinjam pakai sesuai pemanfaatan aset dengan data-data pendukung untuk perhitungan Sewa dan pinjam pakai sebagai berikut :
  - a. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah yang berlaku pada tahun berjalan, dan apabila NJOP tahun berjalan belum ada maka dapat menggunakan asumsi kenaikan NJOP.
  - b. Gambar dan NJOP sebagai dasar pembuatan Perjanjian disediakan oleh Unit Aset Daerah.
  - c. Setiap permohonan data (luasan tanah dan bangunan, denah, foto, dll) dan survey lokasi harus dilakukan secara tertulis.
4. Negoisasi Sewa, dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:
  - a. Unit Pengelolaan Aset menawarkan tarif diatas *baseline* serta disesuaikan dengan nilai komersial terbaik dan nilai pasar setempat
  - b. Jika calon penyewa tidak sepakat dengan tarif yang diharapkan, maka negoisasi dilakukan sampai ada kesepakatan nilai sewa sesuai dengan tarif sebagaimana huruf a.
  - c. Apabila penyewa tetap menghendaki nilai sewa di bawah *baseline*, unit pengelolaan Aset mengajukan persetujuan kepada Direktur Teknis terkait dengan melampirkan justifikasi atau pertimbangan nilai sewa di bawah *baseline*.
5. Apabila nilai sewa telah disepakati maka dibuatkan draft perjanjian.
6. Perjanjian sewa dibuat dengan ketentuan sebagai berikut :
  - a. Apabila substansi dalam perjanjian telah disepakati oleh perusahaan dan mitra, perjanjian dibuat rangkap 2 (dua) dan ditandatangani oleh pejabat perusahaan dan mitra di atas materai.
  - b. Perjanjian asli harus diarsipkan ke unit dokumen dengan salinannya disimpan di unit penjagaan aset, asli perjanjian kedua diserahkan kepada mitra, dan fotocopy perjanjian diberikan ke bagian penagihan untuk cibuatkan tagihan.
  - c. Untuk kontrak yang dibuat oleh unit perusahaan aset pusat salinannya dikirimkan ke unit perusahaan aset daerah terkait.

- d. Perjanjian sewa agar dilampiri sekurang-kurangnya:
- 1) Gambar situasi tanah dan/atau bangunan
  - 2) Tata cara pembayaran apabila pembayaran dilakukan secara bertahap
  - 3) Syarat dan ketentuan
  - 4) Berita acara negoisasi
  - 5) *Virtual account*
  - 6) Fotocopy NJOP/ PBB Tahun terakhir
  - 7) Fotocopy identitas mitra
7. Perjanjian sewa dituangkan dalam perjanjian baku
  8. Melakukan proses input data perjanjian ke dalam aplikasi perusahaan
  9. Unit Perusahaan Aset terkait membuat nota perintah ke unit penagihan untuk menerbitkan *invoice* sebagai dokumen penagihan.
  10. Perjanjian yang telah dibuat dan ditandatangani kedua belah pihak diarsipkan oleh bagian dokumen perusahaan.
  11. Unit penjagaan aset melakukan pengawasan/*monitoring* atas perjanjian yang sedang berjalan.
  12. Apabila diperlukan perubahan ketentuan dalam perjanjian, atas kesepakatan antara perusahaan dengan mitra dibuat addendum (jilid tambahan) perjanjian.

Penyewa dapat mengajukan perpanjangan masa sewa dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Perjanjian perpanjangan dapat dilakukan apabila perjanjian sudah berlangsung sekurang-kurangnya 75% dari masa berlaku perjanjian.
- b. Penyewa wajib mengajukan surat permohonan perpanjangan sewa paling lambat 2 (dua) bulan sebelum jatuh tempo masa perjanjian berakhir.
- c. Apabila penyewa menyampaikan permohonan perpanjangan sewa Unit Penjagaan Aset menganalisis dan mengkaji surat permohonan perpanjangan sewa.
- d. Unit aset melakukan pengecekan *database* pendapatan terkait dengan pelunasan sewa sebelumnya dan memastikan tanggal berakhirnya masa perjanjian. Jika belum melakukan pembayaran, maka perjanjian tidak dapat diperpanjang.

Permohonan perpanjangan sewa dari penyewa dilampiri dengan dokumen sebagai berikut:

- a. Surat permohonan/ proposal yang ditunjukkan kepada unit aset.
- b. Surat permohonan mengatasmakan perorangan atau badan yang akan menyewa dengan mencantumkan sekurang-kurangnya identitas lengkap serta mencantumkan :
  - 1) Identitas aset tetap yang akan disewa, dapat berupa alamat, jenis dan nomor sarana, titik lokasi yang diminati, fasilitas yang akan digunakan dan lainnya.
  - 2) Rencana peruntukan.

Perlakuan terhadap perjanjian-perjanjian yang telah jatuh tempo, sebagai berikut:

- a. Masa pemanfaatan dan tarifnya dituangkan dalam perjanjian mengacu pada *template* perjanjian baku yang berlaku.
- b. Jangka waktu dan tahapan pembayaran masa pemanfaatan dilakukan dengan dasar kesepakatan dengan penyewa, dengan tarif yang disepakati.
- c. Pembayaran masa pemanfaatan dapat dilakukan sebagai berikut :
  - 1) Pembayaran masa pemanfaatan diperkenankan untuk dibayar secara bertahap maksimal 2 (dua) kali per tahun tanpa dikenakan eskalasi (kenaikan atau pertambahan).
  - 2) Khusus untuk rumah perusahaan yang disewa oleh pensiunan dan atau janda/ duda pensiunan maka pembayaran masa pemanfaatan dapat dibayar secara bertahap maksimal 12 (dua belas) kali per tahun tanpa dikenakan eskalasi.
  - 3) Tarif masa pemanfaatan mengacu kepada nilai perjanjian terakhir dengan kenaikan tarif tiap tahun minimum sebesar *BI Rate* pada saat negoisasi.

- 4) Periode pembayaran masa pemanfaatan lahan tidak boleh melampaui akhir periode perjanjian yang baru.
- 5) Apabila dalam masa pemanfaatan terjadi perubahan peruntukan, perubahan luas tanah dan/ atau bangunan maka besaran sewa pakai akan dihitung ulang dan diberlakukan sejak disetujuinya perubahan tersebut yang kemudian dituangkan dalam perjanjian.

Dalam hal permohonan tersebut disetujui, maka PT.KAI (Persero) Divre II Sumbar selaku pengelola barang menerbitkan suart persetujuan penyewaan berupa tanah yang memuat data penyewa aset yang disewakan, tarif sewa, jangka waktu sewa. Dalam hal permohonan penyewaan disetujui, maka permohonan tersebut disampaikan atau diberitahukan kepada pihak yang mengajukan permohonan sewa.<sup>10</sup>

### **Akibat Hukum Pemanfaatan Tanah *Grondkaart* PT Kereta Api Indonesia (Persero) Melalui Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Masyarakat Batu Palano**

Dalam KUH Perdata perjanjian sewa menyewa ini bebas bentuknya bisa dilakukan dengan lisan dan tertulis. Apabila perjanjian sewa dilakukan dengan lisan berlaku dan sahnya tetap menggunakan Pasal 1320 BW, maka sejak dinyatakan oleh para pihak maka perjanjian sewa itu sudah berlaku. Bentuk perjanjian sewa dengan lisan ini jika terjadi perselisihan tentang harga sewa yang dibuat secara lisan dan sudah dijalankan, sedangkan tanda bukti pembayaran tidak ada, maka pihak yang menyewakan harus dipercaya atas sumpahnya kecuali bila penyewa memilih untuk menyuruh para ahli menaksir harga sewa. Hal ini memperlihatkan bahwa jika terjadi perselisihan maka pihak yang menyewakan yang harus dianggap benar.

Penyewaan tanah dalam KUH Perdata dapat dilihat dalam buku ketiga KUH Perdata menyangkut perjanjian, dan perjanjian ini adalah perjanjian bernama karena perjanjian ini dengan tegas diatur namanya dalam KUH Perdata yakni perjanjian sewa menyewa. Di dalam Pasal 1548 ditegaskan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut.<sup>11</sup>

Kemudian berakhirnya perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan atau tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.<sup>12</sup> Apabila perjanjian sewa dibuat dengan tulisan, maka lebih mudah untuk menetapkan jangka waktu mulainya perjanjian sewa dan berakhirnya perjanjian sewa menyewa tersebut. Hal ini telah ditentukan dengan tegas di dalam perjanjian sewa menyewa, dan bila waktu yang ditentukan telah lampau, sewa itu berakhir demi hukum, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu. Jika setelah berakhir suatu penyewaan yang dibuat secara tertulis, penyewa tetap menguasai barang yang disewa dan dibiarkan menguasainya, maka terjadilah sewa baru, yang akibat-akibatnya diatur dalam pasal-pasal mengenai penyewaan secara lisan.<sup>13</sup>

Perbuatan hukum perjanjian penyewaan tanah oleh PT KAI (Persero) dengan warga masyarakat Batu Palano yang menggunakan dan memanfaatkan tanah-tanah bekas kereta api Belanda dahulu, di mana bukti tanah yang dimiliki adalah berupa *grondkaart* PT KAI (Persero) di Sumatera Barat. Perbuatan penyewaan tanah oleh PT KAI (Persero) kepada masyarakat di Sumatera Barat khususnya Batu Palano dilakukan secara tertulis. Hasil penelitian lapangan aset *grondkaart* tersebut sudah lama tidak digunakan oleh kereta api karena kereta api sudah

---

<sup>10</sup>Hasil Wawancara dengan Bapak Aprides Asisten Manager Komersialisasi Non Angkutan (KNA) PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divre II Sumbar, tanggal 26 Agustus 2024

<sup>11</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Op Cit.*, hlm179

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm 182

<sup>13</sup> Yulia Mirwati & Yontri Faisal, *Op.Cit.*, hlm.287

tidak beroperasi lagi di daerah Padang Panjang- Bukittinggi- Payakumbuh dan Limbanang, sudah ada sejak awal kemerdekaan atau sudah ada sejak tahun 1955, dan sampai sekarang dikutip sewa oleh PT KAI (Persero).

Jalur kereta api dari Padang- Bukittinggi-Limbanang juga sudah mati total atau tidak berfungsi sama sekali, meskipun penutupannya lebih kemudian. Terhadap jalur kereta api termasuk stasiun kereta api di daerah Padang Panjang - Bukittinggi- Limbanang, sudah dimanfaatkan oleh masyarakat untuk berbagai kebutuhan, misalnya tempat tinggal, tempat usaha, sekolah, mesjid bahkan sekarang sepanjang jalur kereta api sudah berubah fungsi menjadi pusat perdagangan dengan mendirikan ruko-ruko dan lainnya yang sifatnya permanen. Dilihat dari hukum perdata perjanjian sewa adalah persetujuan antara penyewa dan yang menyewakan. Berdasarkan Pasal 1320 tentang syarat sahnya suatu perjanjian termasuk perjanjian sewa menyewa antara lain :<sup>14</sup>

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal;

Syarat a dan syarat b, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena menyangkut orang atau person atau subjek hukum yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat c, dan d dinamakan syarat-syarat objektif karena menyangkut objek dari perbuatan hukum perjanjian yang dilakukan itu. Apabila dua syarat yang pertama tidak terpenuhi (a dan b), maka perjanjian dapat dibatalkan (syarat subjektif), adapun dua syarat yang terakhir tidak dipenuhi (c dan d) maka perjanjian ini batal demi hukum (syarat objektif). Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian sejak semula batal dan tidak mungkin menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak. Perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum adalah batal demi hukum. Adapun perjanjian dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta agar perjanjian ini dibatalkan.<sup>15</sup>

Dilihat dari subjek hukum maka perjanjian sewa tanah yang dilakukan oleh PT KAI (Persero) dalam sistem hukum perdata maka Pasal 1320 berlaku. Karena PT KAI (Persero) adalah subjek hukum perusahaan negara, di dalam KUHP negara sendiri adalah subjek hukum yang sama hak dan kewenangannya dengan subjek hukum lainnya, baik perorangan maupun *rechtspersoon*. Sejak berlakunya UUPA maka buku kedua KUHPperdata tidak berlaku, dan sepanjang perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah berlaku ketentuan UUPA. Berdasarkan hal tersebut maka syarat sah perjanjian sewa tidak dipenuhi karena dalam hal bertindak melakukan perbuatan hukum sewa menyewa yang dilakukan, baik secara tertulis maupun lisan adalah tidak dibenarkan dalam UUPA.

Hal ini disebabkan UUPA menegaskan bahwa subjek hukum yang diperbolehkan menyewakan hak atas tanah hanya WNI, dan jenis haknya adalah hak milik, dengan tujuan penyewaan khusus yakni bangunan. PT KAI (Persero) tidak berhak untuk mendapatkan hak milik atas tanah, karenanya secara subjek hukum PT KAI (Persero) terlarang untuk menyewakan tanah. PT KAI (Persero) tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum penyewaan hak atas tanah yang dipunyainya, baik bersertifikat hak pakai, hak pengelolaan atau hak pakai dan hak guna bangunan di atas hak pengelolaannya.<sup>16</sup>

Disamping itu, bentuk perjanjian sewa dalam KUH Perdata adalah bebas atau terserah menurut para pihak, kelihatan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh PT KAI (Persero) dilakukan secara tertulis, dan juga tidak tertulis, melainkan dikutip uang sewa dengan tertulis oleh Pegawai PT KAI (Persero). selaku badan hukum tentu yang berwenang mewakili

---

<sup>14</sup> Pasal 1320 KUHPperdata

<sup>15</sup> P.N.H Simanjutak, *Hukum Perdata Indonesia, Op.Cit.*, hlm 288

<sup>16</sup> Yulia Mirwati & Yontri Faisal, *Op.Cit.*, hlm.280

perseroan adalah direksi, dan/atau yang diberi kuasa oleh direksi untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, dalam penyewaan dengan lisan tidak terlihat bahwa yang berhak melakukan perbuatan hukum itu adalah direksi atau yang dikuasakan dan/ atau yang ditugaskan karena dalam bukti pengutipan itu hanya terlihat pegawai PT KAI (Persero) mewakili negara. PT KAI (Persero) adalah subjek hukum dari badan hukum publik karena merupakan Badan Usaha Milik Negara, dalam hal ini pengelolaannya adalah berdasarkan UU Perseroan Terbatas (UUPT) yang harus diwakili oleh organ direksi, dan/ atau kuasa dari direksi.<sup>17</sup> Dalam hal ini perjanjian sewanya tidak dilakukan oleh organ PT Persero tersebut atau kuasanya. Apabila perjanjian sewa dilakukan oleh subjek yang tidak berwenang untuk itu maka akibat perjanjian adalah dapat dibatalkan.

Perjanjian sewa dapat dilakukan dengan lisan, tetapi persetujuan kedua belah pihak saling mengakui bahwa memang ada kesepakatan dari pihak penyewa dan yang menyewakan. Apalagi kalau dilihat perjanjian tertulisnya hanya berupa bentuk pengutipan uang sewa saja dari pihak PT KAI (Persero). Meskipun di dalam KUH Perdata dikatakan bahwa kecacatan menyangkut subjek perjanjian tidak batal demi hukum, melainkan dapat di batalkan. Namun secara fakta pihak penyewa adalah masyarakat yang awam dengan hukum maka penyewaan tanah tersebut diterima saja dan dilakukan pembayaran uang sewa sesuai dengan apa yang ditetapkan sepihak oleh pihak PT KAI (Persero).

Selanjutnya dilihat hal tertentu yang merupakan objek dari perjanjian, yakni penyewaan tanah yang dilakukan oleh PT KAI (Persero). Objek perjanjian adalah tanah yang harus dimiliki oleh PT KAI (Persero), sedangkan PT KAI (Persero) tidak bisa memiliki hak milik dari tanah. Hal ini disebabkan PT KAI (Persero) hanya dimungkinkan oleh UU mempunyai hak pakai dan hak pengelolaan. Hak ini tidak bisa di jadikan objek sewa, hak PT KAI (Persero) BUMN adalah hak pakai dan hak pengelolaan, untuk menjalankan tugas dan fungsinya. 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.<sup>18</sup>

Hak pakai PT KAI (Persero) BUMN tidak bisa beralih dan dialihkan artinya hak atas tanah PT KAI (Persero) adalah untuk tugas dan fungsinya, apalagi disebutkan hak pengelolaan adalah hak menguasai negara. Dalam hal ini negara tidak mempunyai hak milik karena negara hanya berwenang untuk mengatur. Demikian maka dapat dilihat bahwa objek dari perjanjian sewa yang dilakukan oleh PT KAI (Persero) adalah hak atas tanah yang dilarang dalam ketentuan perundang-undangan. Di samping itu, dilihat di dalam ketentuan menyangkut keabsahan suatu perjanjian yakni klausa yang halal. Dalam hal ini terlihat juga bahwa PT KAI (Persero) tidak mempunyai klausa yang halal dari objek perjanjian sewa yang dilakukannya.

Secara keseluruhan ditinjau dari Pasal 1320 KUH Perdata syarat sahnya perjanjian tidak dipenuhi oleh PT KAI (Persero) selaku pihak yang menyewakan tanahnya kepada pihak penyewa, jelaslah bahwa perbuatan hukum penyewaan tanah yang dilakukan oleh PT KAI (Persero) adalah tidak sah dan batal demi hukum. Apalagi kalau yang disewakan itu adalah aset yang berupa peta tanah di zaman Belanda yang disebut dengan *grondkaart* yang berdasarkan ketentuan konversi di dalam UUPA tidak dilakukan oleh PT KAI (Persero) maka *grondkaart* tersebut bukanlah bukti hak atau bukti kepemilikan hak atas tanah. Dalam KUH Perdata juga ditegaskan bahwa hak atas tanah berupa hak eigendom, erfpacht, dan opstal serta hak lainnya, sedangkan *grondkaart* tidak termasuk dalam salah satu hak atas tanah.

---

<sup>17</sup> Pasal 98 UUPT No 40 Tahun 2007

<sup>18</sup> Pasal 41 ayat 1 UUPA

## KESIMPULAN

1. Di daerah PT KAI (Persero) Divre II Sumatera Barat khususnya di daerah Batu Palano Sungai Pua bentuk pemanfaatan aset yakni sewa-menyewa aset berupa tanah. Banyak masyarakat yang memanfaatkan tanah milik PT KAI (Persero) yang sudah tidak produktif dijadikan sebagai rumah tinggal, bangunan pertokoan, gudang, tempat ibadah, sarana umum seperti Sekolah, lahan pertanian dan perkebunan. Pada dasarnya bangunan yang di ijinakan untuk berdiri di atas tanah milik PT KAI (Persero) ini adalah bangunan semi permanen tapi dalam kenyataannya banyak masyarakat yang sudah membangun bangunan dengan kondisi permanen.
2. Bentuk perjanjian sewa dalam KUH Perdata adalah bebas atau terserah menurut para pihak, kelihatan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh PT KAI (Persero) dilakukan secara tertulis, dan juga tidak tertulis, melainkan dikutip uang sewa dengan tertulis oleh Pegawai PT KAI (Persero). selaku badan hukum tentu yang berwenang mewakili perseroan adalah direksi, dan/atau yang diberi kuasa oleh direksi untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, dalam penyewaan dengan lisan tidak terlihat bahwa yang berhak melakukan perbuatan hukum itu adalah direksi atau yang dikuasakan dan/ atau yang ditugaskan karena dalam bukti pengutipan itu hanya terlihat pegawai PT KAI (Persero) mewakili negara. PT KAI (Persero) adalah subjek hukum dari badan hukum publik karena merupakan Badan Usaha Milik Negara, dalam hal ini pengelolaannya adalah berdasarkan UU Perseroan Terbatas (UUPT) yang harus diwakili oleh organ direksi, dan/ atau kuasa dari direksi. Dalam hal ini perjanjian sewanya tidak dilakukan oleh organ PT Persero tersebut atau kuasanya. Apabila perjanjian sewa dilakukan oleh subjek yang tidak berwenang untuk itu maka akibat perjanjian adalah dapat dibatalkan.

## REFERENSI

- Ali, Zainuddin. (2015). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ateng Syafrudin, “Menuju Penyelenggaraan Pemerintah Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab”, *Jurnal Pro Justitia*, Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000.
- M. Hamidi Masykur, *Sejarah Pengaturan Tanah Dalam Grondkaart Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Buku Litera, Yogyakarta, 2022.
- Harsono, B. H. (2003). *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Djambatan.
- Ishaq. (2017). *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta.
- Keputusan Direksi PT KAI (Persero) Nomor KEP.U/KA/102/IV/1/KA-2016 tentang pelaksanaan pendayagunaan Aset tetap perusahaan untuk jangka waktu sampai dengan 5 (lima) tahun.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Mertokusumo, S. (1988). *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta :Karunika.
- Mirwati, Y & Faisal, Yontri. (2021). *Penyewaan Tanah oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero)*. Depok : PT RAJAGRAFINDO PERSADA
- Nazir Salim dkk, *Dari Kementerian Agraria Ke Dirjen Agraria : memngurai Benang Kusut Persoalan Agraria di Awal Perjalanan Bangsa, dalam Penulis STPN, Asas-asas Keagrariaan menurut Kembali Riwayat Kelembagaan Agraria, Dasar Keilmuan Agraria, dan Asas Hubungan Keagrarian di Indonesia*, Yogyakarta : STPN Press, 2014.
- Nina Nurdiani, “Teknik Sampling Snowball Dalam Penelitian Lapangan”, *cOmtech*, Vol 5, No. 2, Desember,2014.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
- Permen BUMN No PER-07/MBU/04/2021 Tentang Pedoman Kerja sama BUMN.

- Silviana, Ana. (2020). “Groondkaart; Problematika Hukum dan Penyelesaiannya” *Jurnal Law Development & Justice Review*, Vol. 3 hlm. 4.
- Simanjuntak, P.N.H. (2015). *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta:Kencana.
- Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika, Jakarta, 1988.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Radja Grafindo Persada, 2004.
- Suratman dan Philips, *Metode Penelitian Hukum*, CV.Alfabet, Bandung, 2012.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 Tentang Perkeretaapian.
- Undang-Undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007
- Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 Tahun 1960
- Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, cet. 4, Kencana, Jakarta, 2014.
- Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenada Group, Cet-1, Surabaya, 2015.
- Wikipedia.[https://id.wikipedia.org/wiki/Jalur\\_kereta\\_api\\_Padang\\_Panjang%E2%80%93Payakumbuh%E2%80%93Limbanang](https://id.wikipedia.org/wiki/Jalur_kereta_api_Padang_Panjang%E2%80%93Payakumbuh%E2%80%93Limbanang), diakses pada tanggal 05 Maret 2024 pukul 18:36 WIB