

## **PENGUASAAN TANAH RUANG PENGAWASAN JALUR KERETA API DI DAERAH SURAKARTA**

**Rahayu Subekti dan Wida Astuti**

Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

### **Abstract**

The purpose of this study was to determine the form of land mastery by residents to the railway control room land in the City of Surakarta and to know the rights that granted to residents who dominate the railway control room land in the City of Surakarta.

This study includes in the non doctrinal legal research type or empirical legal research. Meanwhile, when seen from nature including in the qualitative descriptive research, which is a study that describes the form of land mastery by residents the railway control room land in Surakarta region. In this study used primary data and secondary data. Data collection techniques using qualitative analysis with deductive and inductive thinking, a combination was based on three main components which include data reduction, data presentation and conclusions.

Based on research results can be known, that the mastery of railway control room land in the Surakarta region has been made since a long time and is done for generations, and takes the form of land rent in writing between PT. KAI DAOPS 6 Yogyakarta and residents. Land rent between PT. KAI DAOPS 6 Yogyakarta and land tenants performed for a year, and will be extended if it has not been used for the activity of PT. KAI. The land tenant rights is PT KAI obligation as well as the obligations of the land tenant is the right of PT KAI DAOPS 6 Yogyakarta. As for the rights of land tenants are in accordance with the tenant rights in generally that accepted the land in accordance with the agreement, it is stipulated in the agreement made between the PT KAI Daops 6 Yogyakarta and the land tenant.

Suggestions, should be made the rules that particularly regulate about the land rent because during this time is no detail provision in the UUPA.

**Keywords:** land mastery, railway control, surakarta

### **PENDAHULUAN**

Pembangunan sebagai upaya sadar dalam mengolah dan memanfaatkan sumber daya alam untuk meningkatkan kemakmuran rakyat, baik untuk mencapai kemakmuran lahir maupun kepuasan batin. Pembangunan memanfaatkan secara terus menerus sumber daya alam guna meningkatkan kesejahteraan dan mutu hidup rakyat. Di sisi lain ketersediaan sumber daya alam sangat terbatas dan tidak merata baik dalam jumlah maupun dalam kualitasnya. Dalam setiap pembangunan menuntut diupayakan agar

penggunaan sumber daya alam berjalan secara selaras, serasi seimbang dengan fungsi lingkungan hidup.

Salah satu sumber daya alam yang memegang peranan penting dalam setiap pembangunan adalah tanah. Bagi bangsa Indonesia tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang mempunyai fungsi amat penting dalam usaha membangun masyarakat yang adil dan makmur sesuai dengan cita-cita pembangunan nasional. Oleh karena itu, bangsa Indonesia harus mampu memanfaatkan dan menggunakan sumber daya tanah secara bijaksana yang ditujukan guna memperoleh manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat serta diupayakan untuk menjaga agar sumber daya tanah tersebut dapat dimanfaatkan generasi mendatang.

Dalam kaitannya dengan ketersediaan tanah, dalam Pasal 11 Ayat (1) UU No. 11 Tahun 2005 disebutkan tentang hak setiap orang atas standar kehidupan yang layak bagi diri sendiri dan keluarganya termasuk hak untuk memperoleh pangan sandang dan perumahan dan atas perbaikan kondisi hidup secara terus menerus. Pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya nilai ekonomis tanah mengakibatkan semakin tajamnya kesenjangan sosial antara mereka yang mempunyai akses yang memungkinkan penguasaan tanah bangunan yang melampaui batas kewajaran dihadapkan dengan mereka yang paling membutuhkan tanah namun berada dalam posisi yang tersudut (Sumardjono, 2008:11).

Perkeretaapian sebagai salah satu moda transportasi memiliki karakteristik dan keunggulan khusus, terutama dalam kemampuannya untuk mengangkut baik orang maupun orang secara massal menghemat energi, menghemat penggunaan ruang, mempunyai faktor keamanan yang tinggi, memiliki tingkat pencemaran yang rendah serta lebih efisien dibandingkan dengan moda transportasi jalan untuk angkutan jarak jauh dan untuk daerah yang padat lalu lintasnya, seperti angkutan perkotaan.

Jalur kereta api adalah jalur yang terdiri atas rangkaian petak jalan rel yang meliputi ruang manfaat jalur kereta api, ruang milik jalur kereta api, dan ruang pengawasan jalur kereta api termasuk bagian atas dan bawahnya yang diperuntukkan bagi lalu lintas kereta api. Jalan rel dapat berada pada permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan di atas permukaan tanah. Pasal 42 Undang-Undang No. 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian menyatakan ruang milik jalur kereta api adalah bidang tanah di kiri dan kanan ruang manfaat jalur kereta api yang digunakan untuk

pengamanan konstruksi jalan rel. Ruang milik jalur kereta api di luar ruang manfaat jalur kereta api dapat digunakan untuk keperluan lain atas izin dari pemilik jalur dengan ketentuan tidak membahayakan konstruksi jalan rel dan fasilitas operasi kereta api. Ruang pengawasan kereta api adalah bidang tanah atau bidang lain di kiri dan di kanan ruang milik jalur kereta api untuk pengamanan dan kelancaran operasi kereta api. Batas ruang pengawasan jalur kereta api untuk jalan rel yang terletak pada permukaan tanah diukur dari batas paling luar sisi kiri dan kanan daerah milik jalan kereta api.

Pasal 46 Undang-Undang No. 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian menyatakan:

- (1) Tanah yang terletak di ruang milik jalur kereta api dan ruang manfaat jalur kereta api disertifikatkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Tanah di ruang pengawasan jalur kereta api dapat dimanfaatkan untuk kegiatan lain dengan ketentuan tidak membahayakan operasi kereta api.

Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan tanah mempunyai fungsi sosial. Artinya yaitu penggunaan harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya, maupun bagi masyarakat dan negara (Perangin, 1989: 218). Dengan adanya fungsi sosial tersebut, maka setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib menggunakan tanahnya sehingga lebih berdaya guna dan berhasil guna serta bermanfaat bagi kesejahteraan rakyat.

Demikian juga dengan tanah di ruang pengawasan jalur kereta api yang terletak di daerah Surakarta dimanfaatkan untuk kegiatan jual beli tanaman hias. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul “Penguasaan Tanah Ruang Pengawasan Jalur Kereta Api di Daerah Surakarta”.

## **PERUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diatas, maka yang menjadi permasalahan umum dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimana bentuk penguasaan tanah ruang pengawasan jalur kereta api oleh penduduk di daerah Surakarta? (2) Hak-hak apa saja yang diberikan kepada penduduk yang menguasai tanah ruang pengawasan jalur kereta api di daerah Surakarta?

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **Konsep Hak Atas Tanah Menurut UUPA**

Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat diberikan hak untuk menguasai tanah dalam rangka untuk mewujudkan kemakmuran rakyat yang dikenal sebagai hak menguasai Negara. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA yang memberikan wewenang untuk: (a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa; (b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; (c) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dengan adanya hak menguasai dari Negara, maka hak-hak yang dapat timbul dari penguasaan tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) UUPA tercakup dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas, yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai disebutkan dalam Pasal 53.

Dari ketentuan Pasal 16 ayat 1 UUPA tersebut dapat diketahui mengenai macam-macam hak atas tanah yaitu:

- a). Hak Milik. Yang dimaksud hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial (Pasal 20 jo Pasal 6 UUPA).
- b). Hak Guna Usaha. Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu paling lama 25 tahun atau 35 tahun yang bila diperlukan masih dapat diperpanjang lagi selama 25 tahun, guna

perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan, luasnya paling sedikit 5 hektar (Pasal 28 ayat 1,2 jo Pasal 29 UUPA).

- c). Hak Guna Bangunan. Pasal 35 ayat 1, 2 UUPA menyatakan hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Yang bila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun.
- d). Hak Pakai. Dalam Pasal 41 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa 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.
- e). Hak Sewa. Hak sewa adalah hak yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum untuk mempergunakan tanah milik orang lain bagi keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa (Pasal 44 UUPA) mendirikan bangunan di atas tanah tersebut. Hak sewa untuk bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah hak milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan.

Dalam hak sewa untuk bangunan, pemilik tanah menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa dengan maksud agar penyewa dapat mendirikan bangunan di atas tanah tersebut. Bangunan itu menurut hukum menjadi milik penyewa kecuali ada perjanjian lain (Santoso, 2005: 125).

Dalam kaitannya dengan hak sewa (Pasal 44 ayat (1) UUPA, Sudargo Gautama mengemukakan: (1) Dalam pasal ini diberikan perumusan tentang apa yang diartikan dengan istilah hak sewa untuk bangunan dari perumusan ini tertata bahwa hak sewa ini hanya merupakan semacam hak pakai yang bersifat khusus. Karena adanya sifat khusus dari hak sewa ini maka disebutkan secara tersendiri; (2) Hak sewa yang disebut disini hanya boleh diadakan untuk mendirikan bangunan.

Tanah untuk pertanian pada dasarnya tidak boleh disewakan, karena hal ini akan merupakan pertentangan dengan Pasal 10 ayat (1) prinsip landreform yang mewajibkan seorang pemilik tanah pertanian untuk mengerjakan sendiri; (3) Penyimpangan hanya diperbolehkan untuk sementara waktu mengingat keadaan dewasa ini satu dan lain ditentukan dalam Pasal 16 jo Pasal 53; (4) Si penyewa membayar uang sewa kepada pemilik tanah. Sewa menyewa ini tidak dapat secara cuma-cuma; (5) Tanah yang dikuasai oleh negara tidak dapat disewakan untuk maksud ini. Dalam memori penjelasan diterangkan sebagai alasan tidak memungkinkannya hal ini ialah karena negara bukan pemilik tanah (Gautama, 1990: 152).

Walaupun tidak jelas diatur dalam UUPA tetapi dapat disebutkan ciri-ciri hak sewa yaitu: (a) Tujuan penggunaan tanah yang disewakan itu sifatnya sementara jangka waktunya; (b) Hak sewa bersifat pribadi dan tidak diperbolehkan untuk dialihkan kepada pihak lain ataupun untuk menyerahkan tanahnya kepada pihak ketiga dalam hubungan sewa dengan pihak penyewa tanpa ijin pemilik tanah; (c) Sewa menyewa dapat diadakan dengan ketentuan bahwa jika penyewa meninggal dunia hubungan sewanya akan putus; (d) Hubungan sewa tidak terputus dengan dialihkannya hak milik yang bersangkutan kepada pihak lain; (e) Hak sewa tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan (hak sewa dapat dilepaskan oleh pihak yang menyewa); (f) Hak sewa tidak termasuk golongan hak-hak yang didaftar menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 (Perangin, 1986: 298).

Pemegang hak sewa untuk bangunan menurut pasal 45 UUPA, yang dapat mempunyai hak sewa adalah: (1) Warga Negara Indonesia; (2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia; (3) Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; dan (4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pembayaran uang sewa dalam hak sewa untuk bangunan dapat dilakukan satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu. Juga dapat dilakukan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan oleh pemegang hak sewa bangunan. Hal ini tergantung kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan. Jangka waktu hak sewa untuk bangunan dalam UUPA tidak mengatur

secara tegas berapa lama jangka waktu hak sewa. Untuk itu tergantung pada kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan.

Pada dasarnya pemegang hak sewa untuk bangunan tidak diperbolehkan mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain tanpa izin dari pemilik tanah. Pelanggaran terhadap larangan ini dapat berakibat terputusnya hubungan sewa menyewa antara pemegang hak sewa untuk bangunan dengan pemilik tanah. Hapusnya hak sewa untuk bangunan dapat disebabkan oleh faktor-faktor yaitu: (1) Jangka waktunya berakhir; (2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir dikarenakan pemegang hak sewa untuk bangunan tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak sewa untuk bangunan; (3) Dilepaskan oleh pemegang hak sewa untuk bangunan sebelum jangka waktunya berakhir; (4) Hak milik atas tanahnya dicabut untuk kepentingan umum dan (5) Tanahnya musnah (Santoso, 2005: 129).

- f). Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan. Menurut Boedi Harsono, hak-hak tersebut merupakan bentuk pengejawantahan hak ulayat dalam hubungan para warga masyarakat hukum adapt yang bersangkutan dengan tanah ulayatnya (Harsono, 1997: 255).

## **METODOLOGI PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan riset kualitatif dengan metode pendekatan Yuridis Sosiologis. Di mana nantinya akan didapatkan data deskriptif, yaitu penelitian yang langsung bertujuan untuk memberikan data yang selektif mungkin tentang penguasaan tanah ruang pengawasan jalur kereta api kereta api di daerah Surakarta.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini ada dua macam: (1) Data primer, berupa data yang langsung diperoleh dari lapangan. Yaitu data yang didapat dari PT. Kereta Api Daops 6 Yogyakarta dan penyewa tanah milik PT. KAI yang berada di daerah Surakarta; (2) Data sekunder, yaitu data yang dapat mendukung data primer, yang diperoleh tidak langsung di lapangan, melainkan diperoleh dari studi kepustakaan dan dapat diperoleh dari hasil-hasil penelitian terdahulu, peraturan-peraturan, buku-buku literatur, dokumen, majalah serta sumber bacaan lainnya yang ada hubungannya dengan permasalahan.

Sumber data yang digunakan yaitu: (a) Sumber Data Primer, sumber data ini didapatkan secara langsung dari lapangan atau masyarakat, peristiwa, tingkah laku yang didapat melalui wawancara yang mendalam (*indepth interview*). Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan. Wawancara dilakukan dengan informan yang telah ditetapkan sebelumnya yaitu wawancara penyewa tanah milik PT. KAI yang berada di daerah Surakarta. (b) Sumber Data Sekunder, untuk memberikan dasar kekuatan mengikat kedalam, maka diperlukan data sekunder yang mencakup: (1). Bahan Hukum Primer, yaitu Perundang-Undangan. Bahan Hukum Primer dalam penelitian ini adalah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Hukum Agraria dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; (2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu analisis data serta membantu pemahaman terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah hasil-hasil penelitian ilmiah yang ada kaitannya dengan penelitian; (3) Bahan Hukum Tertier, yaitu bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier dalam penelitian ini adalah ensiklopedia dan kamus.

Untuk mengumpulkan data primer dari responden ditempuh melalui wawancara dengan menggunakan kuesioner yang telah dipersiapkan terlebih dahulu. Kuesioner yang dipergunakan berbentuk kombinasi antara kuesioner tertutup dan terbuka. Kuesioner yang digunakan berisi daftar pertanyaan untuk mengungkapkan data tentang hal-hal yang berkenaan dengan bentuk penguasaan tanah oleh penduduk atas tanah ruang pengawasan jalur kereta api di daerah Surakarta dan hak-hak yang diberikan kepada penduduk yang menguasai tanah ruang pengawasan jalur kereta api di daerah Surakarta. Wawancara bersifat terbuka yang telah dipersiapkan terlebih dahulu dengan pertimbangan jalannya wawancara dapat terarah.

Kemudian analisis data dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan analisis kualitatif dengan pola berpikir deduktif dan induktif secara kombinasi, yang didasarkan pada tiga komponen utama. Menurut Miles dan Hubermann (1994: 21-23), bahwa ketiga komponen pokok tersebut meliputi: reduksi data (*data reduction*), penyajian data (*data display*) dan penarikan kesimpulan (*verifikasi*).



## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **A. Penguasaan Tanah Ruang Pengawasan Jalur Kereta Api oleh Penduduk di Daerah Surakarta**

Tanah merupakan aset negara yang sangat penting. Sejumlah hak-hak yang berhubungan dengan tanah telah diatur dalam UUPA. Lembaga-lembaga hak atas tanah tersebut dapat dibedakan atas hak-hak atas tanah yang primer dan hak-hak atas tanah yang sekunder. Pasal 6 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Hukum Agraria yang memuat pernyataan penting mengenai hak atas tanah, yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut konsepsi yang mendasari hukum tanah nasional. Pasal 6 tersebut berbunyi: “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apabila kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Penguasaan tanah yang dilakukan oleh penduduk di sekitar Balapan Manahan sudah dilakukan selama berpuluh-puluh tahun, yang dulunya hanya digunakan untuk tempat tinggal saja, tetapi dengan berkembangnya waktu maka daerah itu digunakan untuk tempat usaha yaitu untuk berjualan tanaman hias atau bunga (Wawancara dengan Yuni, penyewa tanah, 21 Agustus 2011).

Dalam menggunakan tanah tersebut, penduduk diberikan hak sewa dengan ketentuan apabila sewaktu-waktu digunakan oleh PT. KAI maka tanahnya bisa diambil tanpa ganti rugi apapun. Hak sewa adalah hak yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum untuk mempergunakan tanah milik orang lain bagi keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa (Pasal 44 UUPA). Adapun yang dapat mempunyai hak sewa adalah: (1) Warga Negara Indonesia; (2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia; (3) Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; (4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Terjadinya hak sewa dimulai dari adanya perjanjian sewa menyewa (Mulyandiy, 2010). Demikian juga dalam hal penguasaan tanah jalur pengawasan kereta api di Kota Surakarta, hak sewa dilakukan dengan adanya perjanjian antara PT. KAI dengan penduduk, sesuai dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Rumusan yang diberikan tersebut memperlihatkan perjanjian adalah: (1) Suatu perbuatan; (2) Antara sekurangnya dua orang (jadi dapat lebih dari dua orang); (3) Perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji tersebut (Muljadi dan Widjaja, 2003: 7).

Dari pengertian tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa telah terjadi perjanjian antara penyewa tanah ruang pengawasan jalur kereta api di daerah Surakarta dengan PT. KAI Daops 6 Yogyakarta, yaitu terlihat adanya perbuatan antara dua orang dan perbuatannya tersebut melahirkan perikatan diantara para pihak tersebut sehingga menimbulkan yang namanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi bahwa untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat: (1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu pokok persoalan tertentu; (4) Suatu sebab yang terlarang.

Demikian juga dalam perjanjian sewa tanah antara PT. KAI Daops 6 Yogyakarta dengan pihak penyewa tanah ruang pengawasan jalur kereta api di daerah Surakarta, yang menjadi obyek adalah tanah-tanah di jalur pengawasan kereta api yang belum digunakan dan tidak mengganggu perjalanan kereta api. Sebagaimana Pasal 46 Undang-Undang No. 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian menyatakan: (1) Tanah yang terletak di ruang milik jalur kereta api dan ruang manfaat jalur kereta api disertifikatkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan; (2) Tanah di ruang pengawasan jalur kereta api dapat dimanfaatkan untuk kegiatan lain dengan ketentuan tidak membahayakan operasi kereta api.

Berdasarkan Pasal 46 ayat (2) Undang-Undang No. 23 Tahun 2007 tersebut maka tanah di ruang pengawasan jalur kereta dapat dimanfaatkan untuk kegiatan lain dengan ketentuan tidak membahayakan operasi kereta api. Adapun yang dimaksud dengan ruang pengawasan jalur kereta api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf c adalah bidang tanah atau bidang lain di kiri dan di kanan ruang milik jalur kereta api untuk pengamanan dan kelancaran operasi kereta api.

Pasal 46 Undang-Undang No. 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian menyatakan batas ruang pengawasan jalur kereta api untuk jalan rel yang terletak pada

permukaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) huruf a diukur dari batas paling luar sisi kiri dan kanan daerah milik jalan kereta api. Dari ketentuan tersebut, di mana tanah di jalur ruang pengawasan kereta api dapat dimanfaatkan untuk kegiatan lain dengan ketentuan tidak membahayakan operasi kereta api, di samping itu juga sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial

Sedangkan apabila dilihat dari syarat subyektif yaitu adanya kecakapan dan kesepakatan maka dalam perjanjian sewa tersebut juga sudah terpenuhi di mana para pihak sudah sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah selama 1 tahun dan dapat diperpanjang lagi. Adapun yang dapat menjadi subyek/pemegang hak sewa adalah: (1) Warga Negara Indonesia; (2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia; (3) Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; (4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Dalam perjanjian sewa menyewa yang menjadi subyek hak adalah warga negara Indonesia dan mereka sudah menguasai tanah selama bertahun-tahun. Melihat ciri-ciri hak sewa yang bersifat sementara, hal tersebut juga berlaku pada perjanjian sewa antara PT. KAI Daops 6 Yogyakarta dengan penyewa tanah, apabila jangka waktunya berakhir maka otomatis akan berakhir pula, kecuali apabila diperpanjang lagi selama tanahnya belum digunakan untuk keperluan PT. KAI Daops 6 Yogyakarta, maka perjanjian sewa ini berlaku selama 1 tahun. Dengan ketentuan apabila masa berlaku perjanjian diperpanjang, pihak kedua akan dikenakan uang sewa pertahun tambah PPN, tanpa biaya ukur.

Dalam hal pembebanan, hak sewa tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan karena tidak perlu didaftarkan pada kantor agraria setempat (Mulandy, 2010), hal ini sesuai yang diutarakan Perangin (1989) dalam ciri-ciri hak sewa. Dan dalam perjanjian sewa antara PT. KAI Daops 6 Yogyakarta dengan penyewa tanah, juga disebutkan bahwa tanah tersebut tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan. Peralihan dalam perjanjian sewa tidak diperbolehkan untuk dialihkan kepada pihak lain ataupun untuk menyerahkan tanah tersebut kepada pihak ketiga dalam hubungan sewa menyewa dengan penyewa tanpa izin pemilik tanah (Mulandy, 2010).

Peralihan dalam perjanjian sewa tidak diperbolehkan untuk dialihkan kepada pihak lain ataupun untuk menyerahkan tanah tersebut kepada pihak ketiga dalam

hubungan sewa menyewa dengan penyewa tanpa izin pemilik tanah, sesuai ciri hak sewa tersebut maka didalam perjanjian sewa tanah ruang pengawasan kereta api juga ada ketentuan yaitu jika Pihak kedua menyewakan lagi hak sewa tanah baik sebagian atau seluruh maka harus ijin tertulis dari pihak 1 dan pihak penyewa membayar biaya administrasi kepada pihak pertama sebesar 50 % dari biaya sewa.

## **B. Hak-hak yang Diberikan kepada Penduduk yang Menguasai Tanah Ruang Pengawasan Jalur Kereta Api di Kota Surakarta**

Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian dan memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut (Muljadi dan Widjaja, 2003: 91).

Hak sewa memberi kewenangan untuk mempergunakan tanah dalam hal ini adalah tanah milik orang atau pihak lain dengan membayar sejumlah uang pemasukan kepada pemilik tanah tersebut. Demikian juga dengan penguasaan tanah ruang pengawasan jalur kereta api di Kota Surakarta penguasaan tersebut juga dilakukan dengan sistem sewa antara PT. KAI yang dalam hal ini diwakili oleh seksi komersial DAOPS 6 Yogyakarta dengan pihak masyarakat (penyewa). Dari adanya perjanjian sewa tersebut maka menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak. Hak adalah tuntutan seseorang terhadap sesuatu yang merupakan kebutuhan pribadinya sesuai dengan keadilan, moralitas dan legalitas. Setiap manusia mempunyai hak asasi untuk berbuat, menyatakan pendapat, memberikan sesuatu kepada orang lain dan menerima sesuatu dari orang lain atau lembaga tertentu. Hak tersebut dapat dimiliki oleh setiap orang. Dalam menuntut suatu hak, tanggung jawab moral sangat diperlukan agar dapat terjalin suatu ikatan yang merupakan kontrak sosial baik tersurat maupun yang tersirat sehingga segala sesuatunya dapat memberikan dampak positif (Tawi, 2008). Hak dan kewajiban adalah suatu kesatuan yang berjalan serial atau berurutan, seperti layaknya logika input-proses-output dalam kuliah sistem produksi. Laksanakan dulu kewajiban, baru akan mendapatkan hak. Kewajiban dan hak tidak berjalan secara paralel (Yudipram, 2008).

Adapun yang menjadi hak dari penyewa tanah adalah menerima tanah sesuai dengan yang diperjanjikan, sedangkan yang menjadi kewajiban dari penyewa tanah PT.KAI di Kota Surakarta (pihak kedua) adalah: (1) Membayar uang sewa tanah kepada pihak pertama sekaligus selama 1 tahun sesuai dengan tarif yang ditetapkan; (2) Sanggup menjaga batas-batas tanah yang disewa sehingga tidak berubah; (3) Mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut kepada pihak PT. KAI apabila tanah tersebut telah habis masa sewanya dan tidak diperpanjang lagi.

Disamping kewajiban tersebut di atas, juga terdapat larangan-larangan yang harus ditaati oleh pihak penyewa tanah PT. KAI di Kota Surakarta (pihak kedua) adalah: (1) Melakukan perbuatan apapun yang dapat mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang disewa dari pihak pertama; (2) Menjaminkan sebagian/seluruh dari tanah yang disewa dari pihak pertama kepada bank/lembaga keuangan maupun lainnya; (3) Merubah batas-batas tanah; (4) Mengalihkan atau menyewakan sebagian/seluruhnya dari tanah yang disewa dari pihak 1 kepada pihak lain tanpa seijin dan sepengetahuan pihak pertama; (4) Mengalihfungsikan seluruhnya/sebagian tanah yang disewa dari pihak 1 untuk kegiatan usaha lain tanpa persetujuan pihak pertama; (5) Sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak pertama (PT. KAI) adalah menyerahkan tanah sesuai dengan yang diperjanjikan dan menjamin tanah tersebut adalah hak dan kepunyaannya selama masa sewa berlangsung tanpa mendapat gangguan dari pihak manapun.

Adapun yang menjadi hak dari PT. KAI Daops 6 Yogyakarta adalah: (1) Menerima uang sewa tanah dari pihak kedua sekaligus selama 1 tahun sesuai dengan tarif yang ditetapkan; (2) Batas-batas tanah yang disewakan tidak berubah; (3) Menerima tanah tersebut dari pihak kedua apabila tanah tersebut telah habis masa sewanya dan tidak diperpanjang lagi; (4) Cara pembayaran uang sewa dilakukan sekaligus pada waktu perjanjian ditandatangani, dan besarnya uang sewa ditentukan dengan menggunakan perhitungan tarif sewa tanah bangunan adalah sebagai berikut:

Rumus TOR sewa tanah bangunan :

$$STB = \{ [2\% \times [1 - T] \times NJOP \times Lt \times Fsk] [Tk \times [1 - B] \times Hsb \times Lb \times Nsb] \} \times Ff \times Fkar$$

Keterangan:

STB : Sewa Tanah Bangunan

T : Faktor Penyesuaian Harga Pasar Sewa Tanah

NJOP : Nilai Jual Obyek Pajak

- Lt : Luas Tanah  
Fsk : Faktor Strategis dan Komersial  
Tkb : Tingkat Kapitalisasi Bangunan  
B : Faktor Penyesuaian Harga Bangunan  
Hsb : Harga Satuan Bangunan  
Lb : Luas Bangunan. (Kepemilikan PT. KAI atau bangunan yang akan didirikan penyewa. Luas bangunan dihitung berdasar luas lantai (Lantai 1, Lantai 2 dan seterusnya).  
NSb : Nilai Sisa Bangunan  
Ff : Faktor Fungsi atau Penggunaan Tanah Bangunan  
Fkar : Faktor Kemampuan Karyawan

Contoh Harga sewa tanah: Luas tanah 51 m<sup>2</sup>. Besarnya uang sewa selama 1 tahun termasuk PPN pada saat perjanjian ditandatangani sebesar Rp 601.045,20 dengan rincian:

a. Uang sewa	447.004.80
b. Biaya ADM/ukur	99.400.00
	546.404,80
	54.640.40
	601.045.20

Bila terjadi perubahan luas tanah maka wajib membayar kelebihan atas sewa tanah ditambah biaya ukur.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat disimpulkan bahwa: (1) Penguasaan tanah jalur pengawasan kereta api di daerah Surakarta sudah dilakukan berpuluh-puluh tahun yang lalu, dilakukan secara turun temurun, dan dilakukan dalam bentuk sewa tanah secara tertulis antara PT. KAI Daops 6 Yogyakarta dengan penduduk. Sewa tanah antara PT. KAI Daops 6 Yogyakarta dan penyewa tanah dilakukan pertahun, dan akan dilakukan perpanjangan apabila belum dimanfaatkan untuk kegiatan PT. KAI; (2) Hak dari penyewa tanah merupakan kewajiban dari PT. KAI demikian juga dengan kewajiban dari penyewa tanah menjadi hak dari PT. KAI Daops 6 Yogyakarta. Adapun hak dari penyewa sudah sesuai dengan hak-hak penyewa

tanah pada umumnya yaitu menerima tanah sesuai dengan yang diperjanjikan, hal ini tertuang dalam perjanjian yang dilakukan antara PT. KAI Daops 6 Yogyakarta dan penyewa tanah.

#### **SARAN**

(1) Dibuat peraturan yang mengatur secara khusus mengenai sewa tanah karena selama ini belum ada ketentuan secara rinci dalam UUPA; (2) Sesuai dengan bentuk penguasaan tanahnya yaitu sewa tanah dan karena dalam UUPA belum diatur secara jelas mengenai hak dan kewajiban para pihak maka dalam perjanjian sewa menyewa hendaknya lebih ditegaskan dalam perjanjian sewa, karena dengan adanya perjanjian maka akan ada hak dan kewajiban bagi para pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Gautama, Sudargo. (1990). *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harsono, Boedi. (2007). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid 1. Cet. 6. Jakarta: Djambatan.
- Miles, M.B. and Huberman, A.M. (1994). *Qualitative Data Analysis*. New York: SAGE.
- Mulandy, Rendy. (2010). "Matriks Perbedaan Jenis Hak Atas Tanah", [www.docstoc.com/docs/34299171/Perbedaan hak atas tanah](http://www.docstoc.com/docs/34299171/Perbedaan_hak_atas_tanah).
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. (2003). *Perikatan Yang Lahir Dari Perjajian*. Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada.
- Perangin, Effendi (1989). *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali.
- Santoso, Urip. (2005). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media.
- Sumardjono, Maria S.W. (2008). *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- Tawi, Mirsal. (2008). "Hak Pasien dan Perawat", <http://syehaceh.wordpress.com>.
- UndangUndang Dasar 1945.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang No. 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian.
- Yudipram, (2008). "Kewajiban adalah proses hak adalah output", <http://www.yudipram.wordpress>.