

**TINJAUAN YURIDIS PEMANFAATAN HAK ATAS TANAH  
MALL *CENTER POINT* TERHADAP PT KAI**

**SKRIPSI**

**Disusun Dalam Rangka Pemenuhan  
Tugas Akhir Mahasiswa**

**Oleh:**

**AGTA RIZKI PAMBUDI  
NPM. 1706200093**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATRA UTARA  
MEDAN  
2024**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila merencanakan kuliah, pilihlah universitas yang memiliki reputasi yang baik

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KPI/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id>

[fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

[umsu](#)

[umsu](#)

[umsu](#)

[umsu](#)



**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari kamis, 21 Agustus 2024, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

**MENETAPKAN**

NAMA : AGTA RIZKI PAMBUDI  
NPM : 1706200193  
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS PEMANFAATAN HAK ATAS TANAH MALL CENTER POINT TERHADAP PT KAI

Dinyatakan : ( A-) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik  
( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

**PANITIA UJIAN**

Ketua

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum  
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H.  
NIDN: 0118047901

**ANGGOTA PENGUJI:**

1. Nurhilmiah, S.H., M.H.
2. Dr. Guntur Rambey, S.H., M.H.
3. Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum.




- 1.
- 2.
- 3.

## PENGESAHAN SKRIPSI


Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS PEMANFAATAN HAK ATAS TANAH  
MALL CENTER POINT TERHADAP PT KAI  
Nama : AGTA RIZKI PAMBUDI  
Npm : 1706200093  
Prodi/Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 21 Agustus 2024

### Dosen Penguji

		
<u>Nurhilmiyah, S.H., M.H</u> NIDN. 0014118104	<u>Dr. Guntur Rambey, S.H., M.H</u> NIDN. 0105118503	<u>Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.H</u> NIDN. 0122087502

Disahkan Oleh :  
Dekan Fakultas Hukum UMSU

  
Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum  
NIDN. 0122087502



**PENETAPAN  
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 21 Agustus 2024. Panitia Ujian skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : AGYA RIZKI PAMBUDI  
Npm : 1706200093  
Prodi/Bagian : Hukum / Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Pemanfaatan Hak Atas Tanah Mall Center Point Tergadap PT KAI

Penguji : 1. Nurhilmiyah, S.H., M.H NIDN. 0014118104  
2. Dr. Guntur Rambey, S.H., M.H NIDN. 0121018602  
3. Assoc. Prof. Dr. Faisal S. H., M.H NIDN. 0122087502

**Lulus, dengan nilai A- Predikat Sangat Baik**

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH)

Ditetapkan di Medan  
Tanggal, 21 Agustus 2024

**PANITIA UJIAN**

**Ketua**

**Sekretaris**



**Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M. Hum.**  
NIDN: 0122087502



**Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H**  
NIDN: 0118047901



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Risalah: Jurnal Ilmiah dan Keagamaan

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak KPI/PT/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622499 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631093

<https://fahum.umsu.ac.id>

[fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

[umsu.medan](#)

[umsu.medan](#)

[umsu.medan](#)

[umsu.medan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : AGTA RIZKI PAMBUDI  
NPM : 1706200093  
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS PEMANFAATAN HAK ATAS TANAH  
MALL CENTER POINT TERHADAP PT KAI

PENDAFTARAN : Tanggal 15 Agustus 2024

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

**SARJANA HUKUM (S.H)**

Diketahui  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum.  
NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum.  
NIDN: 0122087502



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KPI/PT/XX/2022  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsu.medan](#) [umsu.medan](#) [umsu.medan](#) [umsu.medan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

**NAMA** : AGTA RIZKI PAMBUDI  
**NPM** : 1706200093  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM / HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : TINJAUAN YURIDIS PEMANFAATAN HAK ATAS TANAH  
MALL CENTER POINT TERHADAP PT KAI

**PENDAFTARAN** : Tanggal 15 Agustus 2024


Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

**SARJANA HUKUM (S.H)**

Diketahui  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

**PEMBIMBING**

  
Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum.  
NIDN: 0122087502

  
Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum.  
NIDN: 0122087502

Unggul | Cerdas | Terpercaya



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menandatangani surat ini agar ditandatangani secara elektronik

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAH-PT/Ak.KPI/PT/XII/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id>

[fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : AGTA RIZKI PAMBUDI  
NPM : 1706200093  
Prodi/Bagian : Hukum/ Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Pemanfaatan Hak Atas Tanah Mall  
Center Point Terhadap Pt Kai

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari Skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 05 Oktober 2024



AGTA RIZKI PAMBUDI  
1706200093



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila diperlukan, surat ini akan diterbitkan  
dengan dan tanpa lampiran

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KPI/PT/KU/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id>

[fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

[umsu.medan](#)

[umsu.medan](#)

[umsu.medan](#)

[umsu.medan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi :

**NAMA** : AGTA RIZKI PAMBUDI  
**NPM** : 1706200093  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : TINJAUAN YURIDIS PEMANFAATAN HAK ATAS TANAH MALL CENTER POINT TERHADAP PT KAI  
**PEMBIMBING** : Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum.

Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 15 Agustus 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc.Prof.Dr. Faisal, S.H., M.Hum  
NIDN : 0122087502

Assoc.Prof.Dr. Zainuddin, S.H., M.H  
NIDN : 0118047901

Unggul | Cerdas | Terpercaya





MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak KPI/PT/XXI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA**

NAMA : AGTA RIZKI PAMBUDI  
NPM : 1706200093  
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS PEMANFAATAN HAK ATAS TANAH MALL CENTER POINT TERHADAP PT.KAI  
PEMBIMBING : Dr. FAISAL, S.H., M.Hum

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
05-07-2024	Kuliah Juri	
10-07-2024	Papool.	
16-07-2024	RM.	
20-07-2024	Arbitrase	

Diketahui,  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. FAISAL, S.H., M.Hum)  
NIDN : 0122087502

DOSEN PEMBIMBING

(Dr. FAISAL, S.H., M.Hum)  
NIDN : 0122087502

## ABSTRAK

### TINJAUAN YURIDIS PEMANFAATAN HAK ATAS TANAH MALL *CENTER POINT* TERHADAP PT KAI

**AGTA RIZKI PAMBUDI**  
**NPM. 1706200093**

Banyak terdapat permasalahan pemanfaatan tanah negara termasuk tanah aset PT. KAI 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 sebagai tanah Negara. Penelitian ini untuk mengetahui ketentuan membangun di atas tanah milik PT. KAI, bagaimana kepastian hukum atas konflik mall *center point* terhadap PT. KAI, serta bagaimana seharusnya penyelesaian konflik antara mall *center point* dengan PT. KAI.

Metode penetian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan data sekunder yang diperoleh secara studi kepustakaan (*library research*). Kemudian, data diolah dengan menggunakan analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa ketentuan membangun di atas tanah milik PT. KAI terdapat 6 (enam) bentuk kerjasama pemanfaatan aset BUMN. Hal ini sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-13/MBU/09/2014 tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap Badan Usaha Milik Negara yang dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut: 1) Bangun Guna Serah (*Buil Operate an Transfer*), 2) Bangun Serah Guna (*Buid Transfer and Operate*), 3) Kerjasama Operasi, 4) Kerjasama Usaha, 5) Sewa, dan 6) Pinjam Pakai. Kepastian hukum atas konflik mall *center point* terhadap PT. KAI disaat Tahun 2012 menghasilkan suatu akibat hukum berupa tanah yang menjadi objek sengketa kedua belah pihak, kini merupakan milik PT. Agra Citra Kharisma, serta sebagai lahan dari berdirinya bangunan-bangunan komersial. Akibat hukum yang dihasilkan berupa PT. KAI kehilangan tanahnya, yang seharusnya dapat digunakan untuk pembangunan jalur transportasi kereta api sebagai sarana dan prasarana umum, ditempatkan oleh PT. ACK dan sudah didirikan bangunan komersial tanpa adanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Terjadi pengambilalihan dan pelanggaran akan hak dan kewajiban PT. KAI dalam mengelola dan mempergunakan tanahnya tersebut. Penyelesaian konflik antara mall *center point* dengan PT. KAI dilakukan dengan penyerahan dua Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Agus Harimurti Yudhoyono (AHY) kepada Direktur Utama PT Kereta Api Indonesia (KAI) Didiek Hartantyo yang dilaksanakan di Kantor Kementerian ATR/BPN. Dua sertifikat tersebut masing-masing untuk lahan seluas 19.000 meter persegi dan 12.000 meter persegi, atau total sekitar 3,1 hektar. Selanjutnya mall yang berdiri di atas lahan tersebut tetap akan beroperasi, namun PT ACK harus membayar sewa kepada Badan Usaha Milik Negara (BUMN) bidang transportasi umum tersebut.

**Kata Kunci: Pemanfaatan, Hak Atas Tanah, PT KAI.**

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum, Wr. Wb.*

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul: **“TINJAUAN YURIDIS PEMANFAATAN HAK ATAS TANAH MALL CENTER POINT TERHADAP PT KAI”**.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenalkanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ayahanda dan Ibunda yang telah mengasuh, mendidik dan memotivasi dengan curahan kasih sayang, hingga selesainya skripsi ini.
2. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I, Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III, Ibu Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H.

4. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum, selaku pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
5. Seluruh dosen/staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Diri Penulis sendiri yang telah bertahan dan menikmati proses perjalanan skripsi ini. Semoga skripsi ini menjadi karya terbaik Penulis, dan memotivasi Penulis untuk lebih belajar lagi dan membuat karya lainnya.
7. Teman-teman bagian Hukum Perdata yang dari awal hingga kini menjadi keluarga besar selama berkuliah di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, dengan tidak bermaksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya atas semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah kecuali Illahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu, diharapkan adanya masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapat pelajaran, dukungan motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak mulai dari penyusunan hingga penyelesaian skripsi ini. Terima kasih semua, tiada

lain yang diucapkan selain kata, semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Aamiin.

*Wassalamualaikum Wr. Wb.*

Medan, Juli 2024  
Penulis,

**AGTA RIZKI PAMBUDI**  
**NPM. 1706200093**

## DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian	
Berita Acara Ujian	
Persetujuan Pembimbing	
Pernyataan Keaslian	
Abstrak .....	i
Kata Pengantar .....	ii
Daftar Isi.....	v
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
1. Rumusan Masalah .....	6
2. Tujuan Penelitian .....	6
3. Manfaat Penelitian .....	6
B. Definisi Operasional.....	7
C. Keaslian Penelitian.....	8
D. Metode Penelitian.....	10
1. Jenis Penelitian.....	10
2. Sifat Penelitian .....	10
3. Pendekatan Penelitian .....	10
4. Sumber Data Penelitian.....	10
5. Alat Pengumpul Data .....	11
6. Analisis Data .....	11
<b>BAB II: TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Konsep Hak Atas Tanah dalam Hukum Pertanahan Indonesia .....	13
B. Pemanfaatan Tanah Menurut UUPA .....	15

C. Prinsip-Prinsip Hukum Perjanjian Terkait Pemanfaatan Tanah .....	20
D. Tanggung Jawab Hukum Perdata dalam Pemanfaatan Tanah .....	24

### **BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Ketentuan Membangun Di Atas Tanah Milik PT. KAI.....	27
B. Kepastian Hukum Atas Konflik Mall <i>Center Point</i> Terhadap PT. KAI ..	49
C. Penyelesaian Konflik Antara Mall <i>Center Point</i> dengan PT. KAI.....	61

### **BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan.....	70
B. Saran .....	71

### **DAFTAR PUSTAKA**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah dianggap sebagai salah satu aset berharga yang memiliki nilai ekonomi tinggi karena dapat mendorong percepatan pembangunan yang terjadi diberbagai bagian negara, khususnya di Indonesia. Berbicara mengenai tanah memang bukanlah suatu persoalan yang mudah.<sup>1</sup> Tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena tanah merupakan landasan utama dari semua kegiatan yang dilakukan, baik perseorangan, sekelompok orang, suatu badan hukum maupun pemerintah pasti menggunakan tanah. Selain itu, tanah juga berfungsi sebagai sumber kekayaan karena tanah dan kandungannya bisa memberikan berbagai sumber pendapatan bagi pemiliknya maupun mereka yang menguasai. Oleh sebab itu sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung pada tanah.<sup>2</sup>

Tanah adalah anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia. Oleh karenanya manusia wajib untuk memelihara, mengelola dan memanfaatkan tanah dengan sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan.<sup>3</sup> Tanah memiliki fungsi yang luas bagi manusia. Mulai dari kehidupan manusia yang berasal dari tanah, tumbuh dan berkembang serta beraktivitas di atas tanah sampai

---

<sup>1</sup> Rahmat Ramadhani, "Peran Serta Masyarakat Dalam Upaya Pemberantasan Mafia Tanah Pasca Pandemi Covid-19", *Sanksi 2022*, Vol. 1, No. 1, (2022), halaman 1.

<sup>2</sup> Oky Nasrul, "Pemanfaatan Tanah Aset Pt Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat Oleh Pihak Ketiga", *Soumatara Law Review*, Volume 2, Nomor 1, 2019, halaman 151.

<sup>3</sup> Rahmat Ramadhani, "Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian *Build Operate And Transfer* (BOT)", *Jurnal EduTech*, Vol. 4 No.1 Maret 2018, halaman 21.



dengan dikuburnya manusia ke dalam tanah dalam rangka memenuhi janjinya kepada sang pencipta.<sup>4</sup>

Konstitusi Indonesia telah menegaskan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Norma ini bermakna dalam Negara Republik Indonesia, hukum merupakan urat nadi seluruh aspek kehidupan. Salah satu unsur yang mutlak harus ada dalam negara hukum adalah pemenuhan akan hak-hak dasar manusia.<sup>5</sup> Kebutuhan manusia terhadap tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dan mutlak. Faktanya, sejarah menunjukkan bahwa kelangsungan hidup manusia baik sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial senantiasa memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan cara melakukan hubungan dan memanfaatkan sumber daya tanah.<sup>6</sup>

Tanah bagi kehidupan manusia dapat dinilai sebagai suatu harta yang bersifat permanen, karena memberikan kemantapan untuk dicadangkan bagi kehidupan manusia dimasa yang akan datang. Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi telah memberikan konsekuensi bahwa hubungan antara manusia dengan tanah mutlak diperlukan adanya penataan dan pengaturan yang lebih seksama, khususnya yang berkenaan dengan penguasaan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> Rahmat Ramadhani, "Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal De Jure*, Akreditasi: Kep. Dirjen. Penguatan Risbang. Kemenristekdikti: No:30/E/KPT/2018, halaman 98.

<sup>5</sup> Benito Asdhie Kodiyat MS dan Eza Ista Maulida Sinaga, "Kewenangan Mahkamah Konstitusi Dalam Perlindungan Hak Konstitusional Warga Negara Melalui Konstitusional *Complaint*", dalam *Jurnal De Lega Lata*, Volume 4 Nomor 2, Juli-Desember 2019, halaman 164-165.

<sup>6</sup> Oky Nasrul, *Loc. Cit.*

<sup>7</sup> *Ibid.*

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah merupakan permukaan bumi dan tubuh bumi dan elemen yang sangat vital bagi bangsa Indonesia dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional untuk mewujudkan kemakmuran rakyat. Kemajuan pembangunan, perkembangan penduduk dan semakin deras arus globalisasi menjadikan masalah pertanahan pada posisi yang semakin penting. Dengan demikian masalah pertanahan akan menyangkut berbagai macam aspek diantaranya aspek politik, ekonomi, sosial dan pertahanan keamanan, yang harus ditangani dengan penuh kehati-hatian dan kearifan.

Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penjelasan UUD RI 1945 tidak menjelaskan mengenai lingkup hak menguasai dari negara, yang meliputi bumi, air dan kek merupakan pokok-pokok kemakmuran rakyat, bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya harus dikuasai oleh Negara. Dengan kelahiran Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 baru diberikan penjelasan resmi (otentik) mengenai sifat dan lingkup hak menguasai dari negara tersebut.<sup>8</sup>

Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang

---

<sup>8</sup> Lina dan Agus Supriyo, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pemanfaatan Tanah Aset Milik PT KAI Oleh Pihak Ketiga Di Daop VIII Surabaya", *Justitia : Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 9, No. 6, Tahun 2022, halaman 2840.

hak untuk menguasai secara fisik tanah yang menjadi haknya. Undang-Undang Pokok Agraria sebagai sebutan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 disusun berdasarkan pedoman pada Pancasila sebagai dasar kerokhhanian dan merupakan azas hukum agraria yang bersifat khusus dan telah diterjemahkan dalam pasal-pasal Undang Undang Pokok Agraria.<sup>9</sup>

Memanfaatkan dan penguasaan tanah saat ini dapat diartikan menjadi dua bagian yakni, penguasaan dalam artian fisik dan dalam artian yuridis. Penguasaan secara yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dikehendaki.<sup>10</sup> Sehubungan dengan pemanfaatan dan penguasaan tanah Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) (PT. KAI), pemanfaatan tersebut memiliki tujuan untuk dipergunakan dalam rangka pengembangan potensi dan peningkatan peranan perkeretaapian dengan sarana prasara dan fasilitas penunjang.

Banyak terdapat permasalahan pemanfaatan tanah negara termasuk tanah aset PT. KAI 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 sebagai tanah Negara. Saat ini masih banyak terdapat pemanfaatan tanah Aset PT. Kereta Api yang tidak difungsikan sesuai dengan peruntukannya dan juga tidak dipergunakan untuk penunjang pelaksanaan kegiatan perkeretaapian.

---

<sup>9</sup> Oky Nasrul, *Op. Cit.*, halaman 152.

<sup>10</sup> *Ibid.*

Ditinjau dari segi pemanfaatan aset tanah PT. KAI diseluruh Indonesia dapat dikategorikan menjadi dua, yaitu pemanfaatan dalam rangka penunjang kegiatan perkeretaapian dan pemanfaatan diluar penunjang kegiatan perkeretaapian. Artinya, pemanfaatan dalam rangka penunjang kegiatan perkeretaapian bila aset tanah digunakan dan dimanfaatkan dalam mencapai tujuan penyelenggaraan kegiatan perkeretaapian, dan pemanfaatan diluar kegiatan perkeretaapian berarti aset tanah tersebut sudah tidak digunakan lagi sebagaimana peruntukan semula. Saat ini masih terdapat tanah aset dari PT. KAI yang tidak difungsikan atau non aktif. Sepanjang aset tanah PT. KAI dimanfaatkan dan untuk kepentingan serta penunjang kegiatan perkeretaapian, PT. KAI wajib mengelola aset tanah tersebut dengan sebaik-baiknya.

Pada dasarnya tanah dan bangunan PT. KAI harus dipelihara baik secara fisik maupun segi yuridisnya. Dalam artian dipelihara fisiknya yaitu tentang pengelolaan atas tanah aset PT. KAI berkaitan dengan pemeliharaannya sebagai wujud bahwa tanah tersebut berada dalam penguasaan PT. KAI. Pemeliharaan dari segi yuridis yaitu terjamin kepastian hukumnya, baik subjek maupun objeknya. Berdasarkan hal tersebut di atas, banyak terdapat pemanfaatan tanah aset PT. KAI khususnya PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang masih belum selesai permasalahannya hingga saat ini, seperti pemanfaatan hak atas tanah oleh Mall *Center Point* di Medan. Sehingga atas adanya permasalahan tersebut, maka tertarik untuk mengangkat dalam sebuah penelitian dengan judul: **“TINJAUAN YURIDIS PEMANFAATAN HAK ATAS TANAH MALL *CENTER POINT* TERHADAP PT KAI”**.

## **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan hal tersebut, adapun permasalahan dalam penulisan skripsi adalah:

- a. Bagaimana ketentuan membangun di atas tanah milik PT. KAI?
- b. Bagaimana kepastian hukum atas konflik mall *center point* terhadap PT. KAI?
- c. Bagaimana seharusnya penyelesaian konflik antara mall *center point* dengan PT. KAI?

## **2. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan hal tersebut, adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian skripsi ini, yaitu:

- a. Untuk mengetahui ketentuan membangun di atas tanah milik PT. KAI.
- b. Untuk mengetahui kepastian hukum atas konflik mall *center point* terhadap PT. KAI.
- c. Untuk mengetahui penyelesaian konflik antara mall *center point* dengan PT. KAI.

## **3. Manfaat Penelitian**

### **a. Secara Teoritis**

- 1) Memperkaya kajian akademik khususnya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara mengenai aspek-aspek hukum yang berkaitan dengan penggunaan dan pengelolaan tanah oleh badan usaha, baik BUMN maupun swasta.
- 2) Mengembangkan pemahaman teoretis tentang hubungan dan interaksi antara hak atas tanah yang dimiliki oleh pihak swasta dengan pihak pemerintah.

- 3) Memperluas wawasan teoretis mengenai prinsip-prinsip hukum dan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai hak atas tanah, terutama dalam konteks penggunaan tanah untuk kepentingan komersial.

#### **b. Secara Praktis**

- 1) Memberikan informasi dan pemahaman yang komprehensif bagi pihak-pihak terkait, seperti PT KAI, pengelola Mall "Center Point", dan pemerintah, mengenai status hukum dan pengaturan hak atas tanah yang ditempati oleh Mall "Center Point".
- 2) Membantu mengidentifikasi potensi permasalahan hukum dan mencari solusi alternatif dalam penyelesaian sengketa atau konflik yang mungkin timbul antara pihak swasta dan BUMN dalam hal penggunaan tanah.
- 3) Memberikan masukan dan rekomendasi bagi pembuat kebijakan dalam mengembangkan atau menyempurnakan regulasi yang mengatur mengenai hak atas tanah, khususnya dalam konteks pemanfaatan tanah untuk kepentingan komersial.

### **B. Definisi Operasional**

Berdasarkan judul peneliti ini mengenai “Tinjauan Yuridis Pemanfaatan Hak Atas Tanah Mall *Center Point* Terhadap PT KAI”, sehingga secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan ditentukan:

1. Tinjauan yuridis merupakan kajian atau analisis hukum yang dilakukan untuk memahami, menafsirkan, dan menerapkan ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan suatu permasalahan. Fokus dari tinjauan yuridis adalah pada aspek-aspek hukum, seperti peraturan perundang-

undangan, prinsip-prinsip hukum, dan yurisprudensi yang relevan dengan isu yang sedang dikaji.

2. Hak atas tanah adalah hak yang diberikan oleh negara kepada seseorang atau badan hukum atas sebidang tanah tertentu. Bentuk-bentuk hak atas tanah dapat berupa hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai. Hak atas tanah mencakup aspek-aspek seperti perolehan, penggunaan, dan pengalihan tanah yang dikuasai.
3. Mall "*Center Point*" adalah bangunan pusat perbelanjaan atau mal yang berlokasi di area tertentu. Di dalam mal tersebut terdapat berbagai macam toko, restoran, dan fasilitas hiburan. Mall "*Center Point*" merupakan properti komersial yang dikelola oleh suatu perusahaan atau badan usaha.
4. PT Kereta Api Indonesia (PT KAI) adalah Perusahaan Perseroan (Persero) yang merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang mengelola perkeretaapian di Indonesia. Sebagai pemilik atau pengelola aset-aset tertentu, PT KAI memiliki hak dan kewajiban terkait penggunaan dan pengelolaan aset-aset yang dimilikinya.

### **C. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan permasalahan dan cara yang terdapat dalam penelitian ini. Penulisan ini merupakan hasil karya asli penulis dan bukan merupakan bahan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain. Walaupun ada beberapa penelitian lain yang hampir sejenis dengan penelitian yang peneliti lakukan, akan tetapi ini terbukti bukan merupakan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain. Berdasarkan hal tersebut, adapun penelitian penulis lain, diantaranya:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Mochammad Arfany Yudiarta, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jember, pada tahun 2016 dengan judul penelitian: “Tinjauan Yuridis Terhadap Status Tanah Dan Bangunan Yang Dihuni Oleh Ex-Karyawan Perum Kereta Api Indonesia”, penelitian ini menjelaskan rumusan masalah antara lain:
  - a. Bagaimanakah kekuatan hukum status tanah dan bangunan yang dihuni oleh ex-karyawan Perum Kereta Api?
  - b. Bagaimana analisis hukum terkait status tanah dan bangunan yang dihuni oleh ex-karyawan Perum Kereta Api?
2. Penelitian yang dilakukan oleh Dhudy Hario Wintoko, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Tidar, Magelang, pada tahun 2019 dengan judul penelitian: “Peralihan Hak Atas Tanah Milik Negara Pt. Kereta Api Indonesia (KAI) Ditinjau Dari Perspektif Hukum Perdata”, Penelitian ini menjelaskan rumusan masalah antara lain :
  - a. Bagaimana status tanah PT. Kereta api yang diklaim adalah milik masyarakat yang menempati?
  - b. Bagaimana analisis hukum terkait status tanah PT. Kereta api yang diklaim adalah milik masyarakat yang menempati?

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut diatas, maka dapat dikatakan cukup berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini, yakni terkait tinjauan yuridis pemanfaatan hak atas tanah mall *Center Point* terhadap PT KAI.



## **D. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Dalam rangka mencapai tujuan penelitian, penulis menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Penelitian tersebut dilakukan dengan mengkaji suatu permasalahan dari analisis hukum tertulis dari berbagai aspek, yaitu aspek teori, sejarah, filosofi, perbandingan, struktur dan komposisi, lingkup dan materi, konsistensi, penjelasan umum pasal demi pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang, serta bahasa hukum yang digunakan.

### **2. Sifat Penelitian**

Sifat penelitian yang digunakan penulis dalam penulisan hukum ini adalah deskriptif analitis karena penelitian ini mendeskripsikan secara terperinci fenomena sosial yang menjadi pokok permasalahan. Suatu penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.

### **3. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan. Pendekatan perundang-undangan adalah menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.

### **4. Sumber Data Penelitian**

Sumber data yang dapat digunakan dalam penelitian hukum ini terdiri atas:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam; yaitu Al-Qur'an, Al-Maidah ayat 1.

- b. Data sekunder yaitu, data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum. Data Sekunder terdiri dari beberapa bahan hukum:
- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti 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.
  - 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi. Publikasi tentang hukum yang dikaji, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum.
  - 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan sekunder seperti Kamus Bahasa Indonesia serta melalui penelusuran dari internet.

## **5. Alat Pengumpul Data**

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau yang disebut dengan data sekunder. Adapun data sekunder yang digunakan dalam penulisan skripsi ini antara lain berasal dari buku-buku baik koleksi pribadi maupun dari perpustakaan serta jurnal-jurnal hukum.

## **6. Analisis Data**

Metode analisis data adalah suatu metode yang digunakan untuk mengolah hasil penelitian guna memperoleh suatu kesimpulan. Analisis data dalam

penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif yang merupakan analisis yang mengupayakan dilakukannya dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Konsep Hak Atas Tanah dalam Hukum Pertanahan Indonesia**

Pengaturan mengenai hak atas tanah di Indonesia diatur secara komprehensif melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA mendefinisikan hak atas tanah sebagai hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari sebidang tanah tertentu.

Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu sebagai berikut: Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>11</sup>

Istilah hak atas tanah berasal dari bahasa Inggris, yaitu; *land rights*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *landrechten*, dan dalam bahasa

---

<sup>11</sup> Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima, hlm. 30.

Jerman yaitu *landrechte*. Secara *terminology*, hak diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Hak atau *recht* diartikan sebagai “wewenang tertentu yang diberikan kepada seseorang berdasarkan peraturan umum atau persyaratan tertentu”.<sup>12</sup>

Berdasarkan UUPA, terdapat beberapa jenis hak atas tanah yang diakui, di antaranya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Masing-masing jenis hak atas tanah tersebut memiliki karakteristik dan pengaturan yang berbeda-beda, baik terkait dengan cara perolehan, jangka waktu berlakunya, maupun luasnya wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak.

Hak milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat dan bersifat turun-temurun, yang dapat dimiliki oleh perseorangan maupun badan hukum tertentu. Pemegang hak milik memiliki kewenangan yang luas dalam memanfaatkan, menggunakan, dan bahkan mengalihkan tanahnya kepada pihak lain. Hak guna bangunan memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, namun terbatas pada jangka waktu tertentu. Sementara hak pakai memberikan wewenang untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain.

Prinsip-prinsip hukum yang menjadi landasan dalam pengaturan hak atas tanah berdasarkan UUPA antara lain: prinsip penguasaan dan pemanfaatan tanah

---

<sup>12</sup> *Ibid.*, halaman 31.

oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, prinsip keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum, serta prinsip pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. UUPA juga menetapkan bahwa hak atas tanah dapat diperoleh melalui berbagai cara, seperti pemberian hak oleh negara, peralihan hak dari pemegang hak sebelumnya, dan pembukaan tanah baru. Meskipun pemegang hak atas tanah memiliki kewenangan yang luas dalam memanfaatkan tanahnya, UUPA juga menetapkan adanya pembatasan dan kewajiban yang melekat pada pemegang hak.

Pembatasan tersebut antara lain terkait dengan fungsi sosial hak atas tanah, larangan untuk melakukan pemilikan tanah yang melampaui batas, serta kewajiban untuk memelihara tanah dan mencegah kerusakan. Selain itu, pemegang hak atas tanah juga harus memenuhi kewajiban-kewajiban lain yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, seperti pembayaran pajak bumi dan bangunan.

## **B. Pemanfaatan Tanah Menurut UUPA**

Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4, yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Sedangkan berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri,

kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengertian tanah juga meliputi permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut. Agraria menurut Kamus Lengkap Bahasa Indonesia agrarian berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah. Maka sebutan agrarian atau dalam bahasa Inggris *agrarian* selalu diartikan tanah dan dihubungkan dengan usaha pertanian. Di Indonesia khususnya dalam dunia administrasi pemerintah, agrarian diartikan tanah, baik tanah pertanian maupun non pertanian. Dalam Undang-undang Pokok Agraria, agrarian diartikan sebagai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Hukum tanah adalah hukum yang mengatur tanah. Dapat juga dikatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan yang konkrit dengan tanah.<sup>13</sup>

Hukum Tanah Nasional adalah hukum yang mengatur tentang sumber daya alam tanah, yang bersumber utama pada hukum adat dan ketentuan-ketentuan dasarnya ada dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Hukum Tanah Nasional selama 40 tahun keberadaannya membuktikan diri mampu memberikan dukungan pada kegiatan pembangunan di segala bidang yang memerlukan penguasaan dan penggunaan tanah.<sup>14</sup>

Pemanfaatan tanah merupakan unsur dari hak atas tanah, yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang

---

<sup>13</sup> Boedi Harsono. 2015. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, halaman 14.

<sup>14</sup> *Ibid.*

haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya. Perkataan "mempergunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan untuk mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.

Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menyatakan bahwa:

Penatagunaan tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.

Dengan kata lain Pemanfaatan tanah merupakan salah satu wujud penatagunaan tanah yang bertujuan untuk kepentingan masyarakat. Dalam UUPA pemanfaatan tanah dalam mendirikan bangunan diatur dalam Pasal 16, Pasal 35 sampai Pasal 40, Pasal 50. Dalam UUPA pemanfaatan tanah dalam pendirian bangunan disebut dengan Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Hak Guna Bangunan tersebut di atas dapat juga beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Selengkapnya bunyi Pasal 35 UUPA adalah:



1. 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.
2. Atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
3. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Adapun yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah:

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. (Pasal 36 ayat (1) UUPA jo Pasal 19 PP No. 40 Tahun 1996 jo Pasal 32 PMNA / KBPN No. 9 Tahun 1999).

Obyek Hak Guna Bangunan atau tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:

1. Tanah Negara

Syarat-syarat yang harus dipenuhi pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah Negara adalah:

- a. Tanah masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut terpenuhi dengan baik.
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.
- d. Tanah tersesbut sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang bersangkutan/tempat tanah berada.

Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.

## 2. Tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

3. Tanah Hak Milik (Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996). Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. (Pasal 1 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997). Menurut ketentuan Pasal 37 UUPA, Hak Guna Bangunan terjadi. Mengenai tanah milik, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 30 PP No. 40 Tahun 1996 adalah:

1. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
2. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya.
3. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya, serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
4. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus.
5. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Hapusnya Hak Guna Bangunan yaitu diatur dalam Pasal 40 UUPA menyatakan, bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena :

1. jangka waktunya berakhir.
2. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi.
3. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
4. dicabut untuk kepentingan umum.

5. ditelantarkan.
6. tanahnya musnah.

### C. Prinsip-Prinsip Hukum Perjanjian Terkait Pemanfaatan Tanah

Istilah perjanjian berasal dari bahasa belanda *overeenkomst* dan *verbinten*.<sup>15</sup> Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah: “Suatu perbuatan dengan mana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>16</sup> Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua pihak yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan-kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>17</sup>

Salim HS berpendapat mengenai perjanjian, yang dijelaskan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.<sup>18</sup> Pengetian tersebut dapat dijabarkan lebih lanjut, bahwa orang terikat kepada orang lain karena yang bersangkutan telah melakukan perbuatan hukum, baik itu berdasarkan perjanjian maupun karena undang-undang.<sup>19</sup>

---

<sup>15</sup> R. Soeroso. 2019. *Perjanjian di Bawah Tangan; Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 3.

<sup>16</sup> Debiانا Dewi Sudradjat, dkk. 2019. *Bunga Rampai Hukum Keperdataan*. Bandung: Nuansa Aulia, halaman 143.

<sup>17</sup> Frans Satriyo Wicaksono. 2020. *Panduan Lengkap; Membuat Surat-Surat Kontrak*. Jakarta: Visimedia, halaman 2.

<sup>18</sup> Salim HS. 2019. *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 27.

<sup>19</sup> V. Harlen Sinaga. 2022. *Hukum Acara Perdata dengan Pemahaman Hukum Materiil*. Jakarta: Erlangga, halaman 19.

Perjanjian merupakan salah satu instrumen hukum yang lazim digunakan oleh para pihak untuk mengatur hak dan kewajiban mereka. Secara umum, perjanjian pemanfaatan tanah didasarkan pada konsep hukum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Berdasarkan KUHPerdata, suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat sahnya perjanjian, yaitu: (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan, (3) suatu hal tertentu, dan (4) suatu sebab yang halal.

Berdasarkan dari semua definisi perjanjian yang diterangkan tersebut, terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan, baik secara lisan maupun secara tertulis. Berdasarkan hubungan ini timbul suatu perikatan (pengertian abstrak) antara dua pihak yang membuatnya, dengan demikian hubungan antara perikatan dengan perjanjian bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan, di samping sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan dengan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu sehingga dapat dikatakan dua kata tadi adalah sama yaitu perjanjian dan persetujuan.

Kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif yang apabila salah satunya tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian, maka perjanjian “dapat dibatalkan”. Selain itu, adanya hal tertentu atau sebab yang halal, sebagai syarat objektif, apabila tidak ada dalam suatu perjanjian, maka perjanjian “batal demi hukum”. Artinya dianggap tidak pernah ada suatu perjanjian. Oleh karenanya, kaitannya dengan apa yang telah menjadi kesepakatan dalam perjanjian, masing-masing pihak hendaknya saling menghormati hak dan kewajibannya masing-

maing, sebagaimana ketentuan hukum yang diatur dalam Al-Qur'an, antara lain surat Al-Maidah ayat 1:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu”.

Menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak, oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diberikan berbagai asas umum, yang merupakan pedoman atau patokan, serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya.<sup>20</sup>

Hukum perjanjian ada beberapa asas, namun secara umum asas perjanjian ada 5, yaitu:

1. Asas kebebasan berkontrak.
2. Asas Konsensualisme.
3. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*).
4. Asas iktikad baik (*good faith*).
5. Asas kepribadian (*personality*).<sup>21</sup>

Perjanjian pada dasarnya merupakan hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan. Perlu diketahui bahwa subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu

<sup>20</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. 2019. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, halaman 14.

<sup>21</sup> Ahmad Fanani. 2021. *Panduan Menulis Surat Kontrak*. Yogyakarta: A-Plus Book, halaman 17-19.

juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.<sup>22</sup> Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang dimana isinya dituangkan dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).<sup>23</sup>

Asas kebebasan berkontrak memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk menentukan isi, syarat, dan bentuk perjanjian sesuai kesepakatan mereka, selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Asas konsensualisme menegaskan bahwa perjanjian itu lahir pada saat tercapainya kesepakatan antara para pihak. Sementara asas itikad baik dan asas *pacta sunt servanda* mengharuskan para pihak untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik dan menepati apa yang telah disepakati.

Klausul-klausul penting dalam perjanjian pemanfaatan tanah mencakup antara lain: hak dan kewajiban para pihak, jangka waktu perjanjian, objek tanah yang diperjanjikan, pembatasan penggunaan tanah, pembayaran sewa atau kompensasi, serta ketentuan mengenai pengakhiran perjanjian. Selain itu, perjanjian pemanfaatan tanah juga dapat memuat klausul mengenai penyelesaian sengketa, baik melalui musyawarah, mediasi, maupun litigasi. Meskipun perjanjian pemanfaatan tanah dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak, tidak menutup kemungkinan terjadinya sengketa di kemudian hari. Potensi sengketa

---

<sup>22</sup> Salim HS., 2019. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 17.

<sup>23</sup> Handri Raharjo. 2019. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Yustisia, halaman 59.

dapat timbul akibat wanprestasi, perubahan kondisi, atau perbedaan penafsiran terhadap klausul-klausul perjanjian. Upaya penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui negosiasi, mediasi, atau melalui jalur hukum (litigasi) di pengadilan, tergantung pada ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian.

#### **D. Tanggung Jawab Hukum Perdata dalam Pemanfaatan Tanah**

Kamus Bahasa Indonesia mendefinisikan tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan.<sup>24</sup> Sedangkan dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya. Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.

Dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).

Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya. Sebagaimana menurut Abdulkadir

---

<sup>24</sup> Wahyu Untara. 2019. *Kamus Bahasa Indonesia Edisi Revisi Lengkap Untuk Pelajar, Mahasiswa, & Umum*. Yogyakarta: Indonesia Tera, halaman 508.

Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :

1. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
2. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
3. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.<sup>25</sup>

Tanggung jawab hukum perdata didasarkan pada ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur mengenai perikatan. Salah satu bentuk tanggung jawab hukum perdata yang dapat muncul adalah terkait dengan wanprestasi atau tidak dipenuhinya kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian pemanfaatan tanah. Wanprestasi dapat terjadi, misalnya, jika salah satu pihak tidak membayar sewa, menggunakan tanah di luar batasan yang diizinkan, atau bahkan mengakhiri perjanjian secara sepihak tanpa alasan yang dibenarkan. Atas dasar wanprestasi tersebut, pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi atau penggantian biaya, rugi, dan bunga kepada pihak yang lalai memenuhi kewajibannya.

Tanggung jawab hukum perdata lainnya yang mungkin timbul adalah terkait dengan perbuatan melawan hukum. Misalnya, jika pemanfaatan tanah oleh

---

<sup>25</sup> Abdulkadir Muhammad. 2020. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 38.



pihak swasta menimbulkan kerugian bagi pihak lain, baik secara materiil maupun immaterial, maka pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut ganti rugi berdasarkan ketentuan perbuatan melawan hukum dalam KUHPerdara. Dalam hal terjadi sengketa terkait tanggung jawab hukum perdata, para pihak dapat menempuh upaya penyelesaian sengketa sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian. Upaya penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui negosiasi, mediasi, atau litigasi di pengadilan. Proses negosiasi dan mediasi biasanya dilakukan terlebih dahulu untuk mencapai kesepakatan secara musyawarah. Namun, jika upaya tersebut tidak berhasil, maka para pihak dapat menempuh jalur litigasi di pengadilan untuk memperoleh penyelesaian hukum yang mengikat.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Ketentuan Membangun Di Atas Tanah Milik PT. KAI**

###### **1. PT. KAI sebagai BUMN Pengelola Aset Negara**

Secara historis, keberadaan lahan milik PT Kereta Api Indonesia ini telah eksis sejak jaman Hindia Belanda, ketika pertama kali Hindia Belanda masih memberlakukan *Agrarische Wet* 1870. Diketahui bahwa pada masa Hindia Belanda urusan perkeretaapian dibagi ke dalam dua pihak pengelola, yakni *Staats Spoorwegen* disingkat SS yang merupakan perusahaan kereta api milik negara, dan *Verenigde Spoorwegbedrijf* disingkat VS yang merupakan perusahaan kereta api milik swasta.<sup>26</sup>

Berdasarkan *Agrarische Wet* 1870, kedua perusahaan dapat memiliki aset lahan yang berfungsi untuk menunjang operasionalitas moda transportasi kereta api. Status hukum atas lahan yang dikuasai tersebut dijelaskan bahwa atas tanah yang dimiliki oleh negara kemudian dilakukan pengukuran dan pemetaan untuk kemudian diterbitkan *grondkaart* sebagai dasar pengusahaan lahan milik negara oleh PT Kereta Api Indonesia guna mengurus perkeretaapian. Selanjutnya, berdasarkan azas *domein* yang termuat dalam *Agrarische Wet* 1870 Nomor 55 dan *Agrarisch Besluit* 1870 Nomor 118, sebagai penguasa sah atas tanah (*domein*), negara dapat menyatakan status kepemilikannya atas tanah tersebut apabila tanah tersebut tidak memiliki surat dan hak *eigendomnya*. Kemudian atas kekuasaan yang dimiliki terhadap tanah tersebut, negara dapat mengamankan pengelolaan

---

<sup>26</sup> Lina dan Agus Supriyo. *Op. Cit*, halaman 2842.

tanah tersebut kepada suatu instansi sebagai perpanjangan tangan negara untuk melakukan urusan pemerintahan demi kepentingan rakyat, dan tanah tersebut menjadi hak dari instansi tersebut meskipun secara hak penguasaan tetap dikuasai oleh negara.<sup>27</sup>

Tanah-tanah milik negara yang diserahkan pada masyarakat diukur dan disahkan oleh residen setempat untuk kemudian diterbitkan surat ukur (*grondkaart*). Surat ukur (*grondkaart*) ini merupakan surat ukur atau gambar teknis oleh *landmester* (petugas pengukur tanah) dan disahkan oleh kepala kantor *kadaster* dan residen setempat serta memiliki dasar hukum berupa keputusan (*besluit*) dan atau penetapan (*beschikking*). Setelah Indonesia merdeka, tanah-tanah yang sebelumnya dikuasai oleh SS maupun VS dinasionalisasikan dan secara otomatis menjadi aset dari Perusahaan Djawatan Kereta Api Indonesia (DKARI) yang bertugas mengelola sarana dan prasarana perkeretaapian warisan Hindia Belanda. DKARI merupakan perusahaan hasil gabungan (merger) antara perusahaan swasta dan pemerintah Hindia Belanda yang sebelumnya mengelola kereta api pada masa Hindia Belanda. Nasionalisasi aset perkeretaapian khususnya mengenai lahan ini dilakukan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta-Api dan Tilpon Milik Belanda.<sup>28</sup>

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, pada zaman Hindia Belanda, di Indonesia terdapat dua macam perusahaan kereta api yang beroperasi, yaitu: (1)

---

<sup>27</sup> *Ibid.*

<sup>28</sup> *Ibid.*

Perusahaan kereta api negara (*staats spoorwegen*, SS); (2) Perusahaan kereta api swasta (*verenigde spoorwegbedrijf*, VS). SS mulai beroperasi tahun 1878 dari Surabaya ke Lamongan, selanjutnya meluas ke Jawa Timur, Jawa Tengah, Yogyakarta, Jakarta, Jawa Barat, Aceh, Sumatera Barat, Sumatera Selatan, dan Lampung. Kantor pusat SS berada di Bandung (sekarang Kantor Pusat PT. KAI). Perusahaan kereta api swasta mulai beroperasi tahun 1867 dari Semarang ke Temanggung oleh *N.V. Nederlands Indische Spoorweg Maatschappij* (NIS), meluas ke Jawa Tengah. Kantor pusat NIS di Gedung Lawangsewu, Semarang. Keberhasilan NIS, diikuti munculnya perusahaan kereta api swasta lainnya yang beroperasi di Jawa Tengah, Jawa Timur, Yogyakarta, Jawa Barat, Madura, dan Sumatera Utara.<sup>29</sup>

Pada masa Jepang, perusahaan kereta api SS dan VS pengelolaannya disatukan dan kereta api di Jawa diberi nama *Rikuyu Sokoku*, di dalamnya ada tiga daerah: (1) *Seibu Kyoku* di Jawa Barat; (2) *Chubu Kyoku* di Jawa Tengah; (3) *Tobu Kyoku* di Jawa Timur. Sedangkan kereta api wilayah Sumatera dibagi dalam tiga daerah eksploitasi, yaitu: (1) *Nanbu Sumatora Tetsudo* di Sumatera Selatan termasuk Lampung; (2) *Seibu Sumatora Tetsudo* di Sumatera Barat; (3) *Kita Sumatora Tetsudo* di Aceh dan Sumatera Utara.<sup>30</sup>

Setelah proklamasi kemerdekaan, Pemerintah Indonesia segera mengambil alih kekuasaan kereta api dari Jepang, pada: (a) Jawa Tengah dan DIY tanggal 20 Agustus 1945; (b) Jakarta dan Jawa Barat 4 September 1945; (c) Balai besar kereta api 28 September 1945, kemudian dikukuhkan dan diperingati sebagai hari

---

<sup>29</sup> Oky Nasrul. "Pemanfaatan Tanah Aset PT Kereta Api Oleh Pihak Ketiga". *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 20, No. 3, (Desember, 2018), halaman 531.

<sup>30</sup> *Ibid.*

kereta api Indonesia; (d) Jawa Timur 30 September 1945; (e) Aceh 30 September 1945; (f) Sumatera Selatan dan Lampung 1 Oktober 1945; (g) Sumatera Barat 1 Oktober 1945; dan (h) Sumatera Utara tanggal 3 Oktober 1945.

Berdasarkan Maklumat Kementerian Perhubungan No. 1/KA tanggal 23 Oktober 1946, perusahaan kereta api SS dan VS dikelola oleh Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI). Setelah pengakuan kedaulatan, DKARI, SS dan VS digabung menjadi satu jawatan dengan nama Djawatan Kereta Api (DKA). Semua kekayaan, hak-hak dan kewajiban DKARI, SS dan VS mulai 1 Januari 1950 dioperasikan oleh DKA.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 22 Tahun 1963, DKA diubah menjadi Perusahaan Perusaahaan Negara Kereta Api Indonesia (PNKA). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 1971, PNKA diubah menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990, PJKA diubah menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PJKA) diubah menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA), berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998 PERUMKA diubah menjadi PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

Khusus Divisi Regional II Sumatera Barat. Pembangunan jalan rel kereta api di Sumatera Barat berawal dari pembangunan jalur menuju tambang batu bara di daerah Ombilin Sawah Lunto, karena di daerah ini ditemukan kandungan batu bara yang memiliki kualitas tinggi dengan jumlah yang banyak. Maka oleh karena itu Pemerintah Hindia Belanda mengeluarkan Surat Keputusan No. 24 Tanggal 19

Mei tahun 1887 untuk melakukan penyelidikan rencana pembangunan jalur kereta api guna distribusi batubara.

Pada saat itu perkeretaapian di Sumatera Barat dikelola oleh *Staat Spoorwegen Sumatera's West Kust*, dan tahun 1917 bergabung SS. Pada masa pemerintahan Jepang pengelolaan perkeretaapian di Sumatera Barat berganti nama menjadi *Seibu Sumatora Tetsudo*. Setelah kemerdekaan perkeretaapian berhasil diambil alih pemerintah pada tanggal 28 September 1945 dan diganti nama menjadi Djawatan Kereta Api Republik Indonesia. (DEKARI).<sup>31</sup>

Pada tahun 1963 dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 22 tanggal 1 Mei 1963 DKARI diubah menjadi Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA). Pada masa ini perkeretaapian Sumatera barat mengalami kejayaan, dimana pada saat itu dari pariaman dapat membawa kopra sekitar 100 ton perhari dan ditambah banyaknya penumpang yang menggunakan moda angkutan kereta api sebagai alat transportasi utama dalam melakukan mobilitas. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 61 Tahun 1971 dan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1969, tepatnya pada tanggal 15 September 1971, PNKA berubah nama menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA), dan sekitaran tahun 1974 dibangun jaringan kereta api baru dari pelabuhan teluk bayur ke pabrik Semen Padang di Indarung, dan pada saat ini juga dibangun jalan kereta api dari indarung ke teluk bayur sepanjang 14 kilometer dan diresmikan pada tanggal 16 November 1979.

---

<sup>31</sup> *Ibid.*

Pada tanggal 30 Oktober 1990 PJKA berganti nama menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 57 tahun 1990 dan Undang-Undang No. 1 tahun 1989. Pada tanggal 1 Juni 1999 PERUMKA beralih menjadi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tanggal 3 februari tahun 1998. Dengan dialihkannya status hukum perusahaan tersebut, maka awalnya perkeretaapian hanya bergerak dalam pelayanan transportasi darat juga ditargetkan untuk mendapatkan laba/keuntungan.<sup>32</sup>

## **2. Lahirnya Hak Atas Tanah PT. KAI**

PT. KAI merupakan badan usaha milik negara hal ini dapat dilihat dari bentuk badan hukum persero. Sebagai badan usaha milik negara, aset yang dimiliki atau dikuasai oleh PT. KAI ini merupakan aset dari negara. Tanah aset PT. KAI sendiri juga merupakan tanah aset Instansi Pemerintah, dalam hal ini Departemen Perhubungan Darat cq. Direktorat Jenderal Perkeretaapian. Departemen Perhubungan Darat adalah penguasa dan pemilik tanah yang digunakan oleh PT. KAI.

Berkaitan dengan aset tanah PT. KAI yang merupakan sebuah badan usaha milik negara, sangat jelas bahwa PT. KAI tidak dapat memiliki tanahnya sendiri, tetapi mengusahakan tanah instansi pemerintah dalam hal ini adalah Departemen Perhubungan Darat cq. Direktorat Jenderal Perkeretaapian. Ada sejarah panjang tentang penguasaan tanah kereta api, yaitu sejak dari masa Kolonial Belanda sampai pada kemerdekaan, tanah milik Instansi Pemerintah itu bisa muncul atau

---

<sup>32</sup> *Ibid.*

terbit karena dua hal, yaitu: Pertama, penguasaan tanah negara. Berdasarkan *Istaatsblad* 1911 No. 110 jo *Staatsblad* 1940 No. 430 tentang “Penguasaan benda-benda tidak bergerak, gedung-gedung dan lain-lain bangunan milik negara”.<sup>17</sup> Kedua, nasionalisasi perusahaan swasta Belanda. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-perusahaan Milik Belanda yang Berada didalam Wilayah Republik Indonesia, dinyatakan bahwa semua perusahaan swasta Belanda yang ada di Indonesia dinasionalisasi dengan membayar ganti kerugian kepada kerajaan Belanda. Pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1959 tentang Pokok-pokok Pelaksanaan Undang-Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda. Setelah dilakukan pembayaran ganti kerugian kepada Kerajaan Belanda, maka semua aset perusahaan swasta Belanda menjadi kekayaan negara yang harus tunduk kepada ketentuan-ketentuan hukum pembendaharaan Negara.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 dan 41 Tahun 1959 aset dari dua belas perusahaan kereta api swasta Belanda yang tergabung dalam VS tersebut diserahkan pengelolaannya kepada DKA, sehingga sejak berlakunya Peraturan Pemerintah ini, maka secara yuridis semua aset VS sudah menjadi aset DKA yang saat ini sudah menjadi PT. KAI. Tanah aset PT. KAI baik yang berasal dari aset SS maupun yang berasal dari nasionalisasi aset VS serta tanah yang perolehannya dilakukan oleh DKA, PNKA, PJKA, PERUMKA, yang sekarang sudah berubah menjadi PT. KAI, merupakan kekayaan Negara yang dipisahkan menjadi aset PT. KAI. Dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1998 tentang Prasarana dan Sarana Kereta Api, dijelaskan bahwa prasarana



kereta api meliputi: (1) jalur kereta api; (2) stasiun kereta api; (3) fasilitas operasional kereta api.

Jalur kereta api diperuntukkan bagi lalu lintas kereta api yang meliputi tanah daerah manfaat jalan kereta api, tanah daerah milik jalur kereta api dan tanah daerah pengawasan jalan kereta api termasuk bagian bawahnya serta ruang bebas di atasnya. Batas daerah manfaat jalan kereta api untuk rel di permukaan tanah adalah sisi terluar jalan rel beserta bidang tanah di kiri dan kanannya yang diperlukan untuk konstruksi jalan rel termasuk bidang tanah untuk penempatan fasilitas operasional sarana kereta api dan/atau saluran air dan/atau bangunan pelengkap lainnya.

Tanah daerah pemanfaatan jalan kereta api dan tanah daerah milik jalan rel kereta api dinyatakan dikuasai oleh pemerintah adalah sebagai aset Departemen Perhubungan cq. Direktorat Jendral Perhubungan Darat, sesuai dengan perundang-undangan agraria/pertanahan yang berlaku diberikan dengan hak pakai atas nama Departemen Perhubungan cq. Direktorat Jendral Perhubungan Darat berlaku selama tanah tersebut dipergunakan untuk jalan kereta api.

Tanah daerah pengawasan jalan kereta api dinyatakan sebagai aset PT. KAI sesuai dengan peraturan perundang-undangan agraria/pertanahan yang berlaku diberikan dengan hak guna bangunan atau hak pengelolaan atas nama PT. KAI.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, halaman 535.

### 3. Penguasaan Tanah Negara oleh PT. KAI

Penguasaan tanah aset PT. KAI telah berlangsung sebelum lahirnya UUPA, bahkan telah ada sebelum Indonesia merdeka, jadi tanah-tanah yang dikuasai oleh PT. KAI saat ini telah memiliki status tanah sesuai dengan hukum pertanahan yang berlaku pada saat itu, yaitu hukum tanah barat, hal ini berlangsung sampai lahirnya UUPA.

Tanda bukti yang diperuntukan bagi SS adalah berupa *Grondkaart* guna menyatakan bahwa sebidang tanah merupakan aset dari yang bersangkutan adalah penyerahan penguasaan tanah (*bestamming*) berdasarkan ordonasi yang dimuat dalam *Staatblad Nederlands Indie*, contohnya adalah berdasarkan *Staatsblad* 1895 No. 141 oleh pemerintah diserahkan tanah kepada SS untuk pembangunan jalan kereta api, tanah yang telah diserahkan penguasaannya otomatis menjadi aset instansi pemerintah yang bersangkutan. Berdasarkan azas *domein* yang termuat dalam *Agrarische Wet* (*Staatsblad* 1870 No. 55) dan *Agrarisch Besluit* (*Staatsblad* 1870 No. 118), negara sebagai pemilik (*domein*) tanah menyatakan jika tanah tersebut tidak ada hak *eigendomnya*, maka negara bisa menyerahkan tanah tersebut kepada suatu instansi untuk keperluan instansi tersebut, dan tanahnya menjadi tanah milik dari instansi tersebut. Berdasarkan azas *Domein Verklaring*, apabila negara (Pemerintah) ingin memiliki tanah, maka langkah pemberiaannya berdasarkan hukum privat, yang disebut dengan *gouvernement ground* (tanah milik pemerintah). Secara umum pengurusan atas tanah negara

diserahkan kepada *Departemen van Binnenlands Bestuur* (BB), pada saat ini dapat disamakan dengan Departemen dalam Negeri.<sup>34</sup>

Kewenangan mengurus tanah negara oleh BB dapat diberikan atau dilimpahkan kepada departemen atau instansi pemerintah. Dengan demikian bukti adanya penyerahan sudah cukup untuk bukti penguasaan oleh SS. Pihak PT. KAI menyatakan bahwa bukti yang menyatakan sebidang tanah adalah milik SS yang berupa peta yang disebut *Grondkaart*, yaitu sejenis peta tanah hasil pengukuran dan penetapan yang yang dibuat untuk keperluan SS. Tanah yang sudah di *bestamming* kemudian ditindak lanjuti dengan dibuatnya *Grondkaart*.

Pembuatan *Grondkaart* dilakukan dengan teknik geodesi oleh *Landmester* (petugas pengukuran kadaster) untuk memenuhi legalitasnya sesuai dengan peraturan yang berlaku saat itu, maka setiap *Grondkaart* disahkan oleh Kepala Kantor Kadaster dan Residen setempat. *Grondkaart* merupakan hasil akhir yang tidak ditindaklanjuti dengan diberikannya suatu hak oleh pemerintah.

Fungsi *Grondkaart* sama dengan surat tanda bukti kepemilikan hak bagi perorangan atau badan hukum swasta. *Grondkaart* juga berfungsi sebagai petunjuk yang menjelaskan bahwa tanah yang diuraikan dalam *Grondkaart* merupakan aset dari SS. Dalam *Grondkaart* diuraikan tanah-tanah sebelumnya yang dibebaskan dari pihak lain dan juga tercantum dari siapa asal tanah tersebut, luasnya, dan statusnya. Setelah penguasaan tanah diserahkan kepada SS dan diuraikan dalam *Grondkaart*, maka tanah tersebut menjadi aset SS dan tanah tersebut berlaku ketentuan komtable. Sedangkan tanda bukti VS berbeda dengan

---

<sup>34</sup> *Ibid.*, halaman 536.

tanda bukti yang dimiliki oleh SS. VS merupakan gabungan dari 12 Perusahaan kereta api swasta memiliki berbagai hak atas tanah yang diberikan pemerintah pada saat itu. Jadi, untuk tanah SS tidak ada bukti hak selain dari pada *Grondkaart*, sedangkan untuk VS dapat ditemukan adanya hak eigendom, opstal dan konsensi atas nama masing-masing perusahaan kereta api swasta tersebut.

Setelah kemerdekaan Indonesia, aset SS dan VS menjadi aset Negara sekarang aset PT. KAI sebagaimana yang telah diuraikan diatas dan tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai oleh negara. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, tanah-tanah tersebut menjadi tanah negara yang penguasaannya berada pada DKA. Jadi, DKA mempunyai hak penguasaan atas tanah negara pada waktu itu.

Setelah lahirnya UUPA, semua bentuk penguasaan atas tanah yang sebelumnya tunduk pada hukum tanah barat harus dikonversi menjadi hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan UUPA. Konversi sendiri diatur dalam UUPA pada bagian kedua mengenai ketentuan-ketentuan konversi. Termasuk tanah-tanah yang dikuasai oleh PT. KAI sebelum berlakunya UUPA juga harus dilakukan konversi. Meskipun didalam UUPA tidak diatur mengenai konversi tanah-tanah yang dikuasai oleh Instansi Pemerintah. Namun aturan lebih lanjut diatur melalui Peraturan Menteri Agraria No 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> *Ibid.*, halaman 538.

Berdasarkan ketentuan tersebut, tanah PT. KAI dikonversi menjadi hak pakai atau hak pengelolaan. Selama hak pakai tanah tersebut dipergunakan sendiri untuk kepentingan instansi yang bersangkutan dan diberikan hak pengelolaan bila selain dipergunakan sendiri juga diperuntukan orang lain atau pihak ketiga.

Jadi, secara *de jure* tanah-tanah tersebut telah menjadi hak pakai dan hak pengelolaan tetapi masih ada kewajiban lain yang harus dipenuhi oleh setiap instansi yang menggunakan tanah Negara, yaitu keharusan untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan.

Dalam penguasaan dan pengelolaan tanah Negara oleh PT. KAI dengan kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah tersebut, diberikan perlakuan dan kesempatan yang sama, baik perusahaan kereta api bekas SS maupun bekas VS. Sejak berdirinya DKARI aset bekas SS secara otomatis menjadi asetnya, akan tetapi tidak memiliki hak atas tanah pada waktu sebelum UUPA. Kemudian dengan adanya peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953, tanahnya menjadi tanah negara yang berada dalam penguasaan DKA.

Berbeda dengan tanah bekas VS, diatas tanah ini mempunyai hak konsesi, eigendom atau opstal, tetapi setelah adanya nasionalisasi secara otomatis tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Selanjutnya karena penguasaannya berada pada DKA, maka tanah tersebut menjadi tanah yang berada dalam penguasaan (*in beheer*) dari DKA. Dengan demikian ketentuan PMA No. 9 Tahun 1965 berlaku baik bagi bekas SS ataupun bekas VS.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> *Ibid.*

#### **4. Bentuk dan Pelaksanaan Pemanfaatan Tanah Aset PT. KAI oleh Pihak Ketiga**

##### **a. Peraturan pemanfaatan aset PT. KAI sebagai BUMN**

Peraturan perundang-undangan yang menjadi payung hukum pemanfaatan barang milik BUMN adalah Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara. Dengan berlakunya undang-undang tersebut maka ketentuan *Indische Bedrijvenwet* (Staatsblaad Tahun 1927 Nomor 149) sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1955, Undang-Undang Nomor 19 Prp Tahun 1960 tentang Perusahaan Negara, dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1969 tentang Bentuk-Bentuk Usaha Negara menjadi undang-undang menjadi tidak berlaku.

Memperhatikan sifat dasar usaha BUMN yang memperoleh keuntungan dan melaksanakan kemanfaatan umum, maka dalam undang-undang tersebut, BUMN disederhanakan kedalam dua bentuk, yaitu Perusahaan Perseroan (Persero) yang bertujuan memperoleh keuntungan dan sepenuhnya tunduk kepada ketentuan Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, dan Perusahaan Umum (Perum) yang dibentuk oleh Pemerintah untuk melaksanakan usaha sebagai implementasi kewajiban pemerintah guna menyediakan barang dan jasa tertentu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Dalam ketentuan Pasal 9 UU BUMN dipertegas bahwa BUMN terdiri atas Persero dan Perum. Alasan lahirnya UU BUMN disebabkan berbagai peraturan perundang-undangan yang ada sebelumnya masih belum

memberikan landasan yang kuat di dalam pengembangan badan usaha negara sejalan dengan perkembangan dunia korporasi. Selanjutnya, didalam penjelasan umum UU BUMN tersebut dikatakan lahirnya UU tersebut diharapkan dapat mengoptimalkan peran BUMN dan mempertahankan keberadaannya dalam perkembangan ekonomi dunia yang semakin terbuka dan kompetitif. Terhadap BUMN perlu ditumbuhkan budaya korporasi dan profesionalisme yang antara lain melalui pembenahan pengurusan dan pengawasan yang didasarkan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*).

Peraturan perundang-undangan lain yang mengatur tentang pengamanan dan pemanfaatan aset BUMN dalam hal ini tanah aset PT. KAI 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 tanggal 24 Januari 1995, 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 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.

Dengan diterbitkan Hak Pengelolaan atas nama PT. KAI walaupun di atasnya diterbitkan Hak Guna Bangunan atas nama pihak ketiga, namun Hak Pengelolaan tetap ada/berlaku, sehingga tanah aset PT KAI akan selalu terjaga.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Pengelolaan kekayaan negara yang dipisahkan oleh BUMN dalam hal pemanfaatan aset dengan bekerja sama dengan pihak ketiga diatur dalam Peraturan Menteri BUMN Nomor PER-13/MBU/2014 tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap BUMN yang kemudian diganti dengan Peraturan Menteri BUMN Nomor. PER-03/MBU/08/2017 tentang Pedoman Kerja Sama Badan Usaha Milik Negara sebagai mana diubah terakhir kali dengan Peraturan Menteri BUMN Nomor. PER-04/MBU/08/2017.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> *Ibid.*, halaman 541.



**b. Bentuk pemanfaatan tanah aset PT. KAI oleh pihak ketiga**

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) (PT. KAI) sesuai dengan Lampiran Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 500-1255 tanggal 4 Mei 1992 termasuk dalam 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/KA-2016 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.

Prinsip-prinsip yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan kerjasama pemanfaatan aset tetap sesuai dengan Peraturan Menteri BUMN No.PER-13/MBU/08/2017 adalah sebagai berikut: (1) Kerja sama dilakukan dengan memperhatikan asas transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban, serta kewajaran. (2) Kerja sama dilakukan dengan memperhatikan asas kemanfaatan. (3) Kerja sama harus sesuai dengan

peruntukannya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. (4) Kerja sama tidak mengganggu kegiatan usaha utama BUMN. (5) Kerja sama dilakukan untuk jangka waktu tertentu yang dicantumkan dalam perjanjian dan tidak diperkenankan melakukan pendayagunaan aset tetap tanpa batas waktu. (6) Kerja sama mengutamakan sinergi antara BUMN dan/atau anak perusahaan BUMN dan/atau perusahaan terafiliasi BUMN dan peningkatan peran serta usaha nasional. (7) Aset tetap yang dikerjasamakan dilarang untuk digunakan oleh Mitra, kecuali diatur lain dalam Peraturan Menteri BUMN No.PER-13/MBU/08/2017 tanggal 21 Agustus 2017. (8) Selain organ persero atau organ perum, pihak manapun dilarang ikut campur dalam proses dan pengambil keputusan mengenai pendayagunaan aset tetap dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan. (9) Direksi bertanggung jawab atas pelaksanaan pendayagunaan aset tetap untuk kepentingan perusahaan, serta menjamin bebas dari tekanan, paksaan, dan campur tangan dari pihak lain. (10) Direksi wajib mengevaluasi perjanjian pendayagunaan aset tetap yang belum dilaksanakan, apabila Direksi berpendapat bahwa perjanjian yang sudah ditandatangani BUMN atau belum memberikan keuntungan yang optimal, dengan tetap memperhatikan peraturan perundang-undangan.

Adapun bentuk kerjasama pemanfaatan aset tetap antara BUMN dengan pihak swasta atau pihak lainnya diatur dalam Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor. PER-13/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 (*Buil Operate an Transfer*), adalah kerjasama BUMN dengan pihak lain untuk melakukan pendayagunaan aset tetap berupa tanah dan/atau bangunan milik atau dikuasai BUMN, dengan cara mendirikan bangunan, sarana beserta fasilitasnya, kemudian digunakan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu yang disepakati. Selanjutnya tanah beserta bangunan dan/atau sarana beserta fasilitasnya diserahkan kepada BUMN setelah berakhirnya jangka waktu.

Kedua, Bangun Serah Guna (*Buid Transfer and Operate*), adalah kerjasama BUMN dengan pihak lain untuk melakukan pendayagunaan aset tetap berupa tanah dan /atau bangunan milik atau dikuasai BUMN, dengan cara mendirikan atau meningkatkan kualitas dan/atau kuantitas bangunan, sarana beserta fasilitasnya. Kemudian setelah selesai pembangunan, bangunan dan/atau sarana beserta fasilitasnya menjadi milik BUMN untuk kemudian didayagunakan oleh pihak lain dengan jangka waktu yang disepakati. Ketiga, Kerjasama Operasi (KSO), adalah kerjasama dengan prinsip bagi hasil yang saling menguntungkan antara BUMN dengan mitra kerjasama yang meibatkan BUMN dalam manajemen pengelolaan. Keempat, Kerjasama Usaha (KSU), adalah kerjasama dengan prinsip bagi hasil yang saling menguntungkan antara BUMN dengan mitra kerjasama, dimana BUMN tidak ikut dalam manajemen pengelolaan. Kelima, sewa adalah pemanfaatan aset tetap oleh mitra dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.

Pemanfaatan aset tetap dengan cara sewa dilakukan dengan tetap mengutamakan penggunaan dengan cara BGS, BSG, KSO dan KSU terlebih dahulu, kecuali dimungkinkan sesuai ketentuan internal perusahaan atau berdasarkan kajian bisnis cara Sewa lebih menguntungkan. Keenam, Pinjam Pakai adalah pemanfaatan aset tetap BUMN oleh mitra kerjasama untuk jangka waktu tertentu dengan memberikan kompensasi. Pemanfaatan aset tetap dengan cara Pinjam Pakai dilakukan dengan tetap mengutamakan penggunaan dengan cara BGS, BSG, KSO, KSU dan Sewa terlebih dahulu, kecuali dimungkinkan sesuai ketentuan internal perusahaan atau berdasarkan kajian bisnis cara Pinjam Pakai lebih menguntungkan dan dilakukan dalam rangka kepentingan BUMN yang lebih besar.

Pemilihan cara pemanfaatan aset tetap BUMN dilakukan berdasarkan karakteristik penggunaan/pemanfaatan aset tetap oleh mitra. Dalam hal karakteristik penggunaan/pemanfaatan aset tetap membutuhkan waktu yang panjang (jangka panjang), pemanfaatan aset tetap dilakukan dengan cara Bangun Guna serah (BGS), Bangun Serah Guna (BSG), Kerjasama Operasi (KSO), atau Kerjasama Usaha (KSU), kecuali memenuhi syarat-syarat tertentu yang diatur dalam Peraturan Menteri BUMN No.PER-04/MBU/08/2017 tentang Pedoman Kerja Sama BUMN, dapat dilakukan dengan cara sewa jangka panjang. Kerjasama pemanfaatan aset tetap dengan cara selain diatas, prosedur, tata cara, persetujuannya tetap mengacu pada

Peraturan Menteri BUMN No.PER-04/MBU/08/2017 sesuai dengan karakteristik kerjasama yang dimaksud.<sup>38</sup>

Bahwa selain dari karakteristik 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.

Pelaksanaan pemberian pemanfaatan tanah aset PT. KAI untuk kegiatan di luar perkeretaapian dilakukan dalam rangka diverifikasi usaha dengan pihak ketiga guna menunjang usaha pokoknya. Pemanfaatan dalam bentuk sewa menyewa timbul setelah adanya perjanjian, yang mana mengatur tentang kedudukan para pihak dan tindakan-tindakan yang dilakukan PT. KAI sebagai penguasa atau pengelola tanah terhadap pihak ketiga sebagai penyewa. Artinya, hubungan hukum (sewa menyewa) antara PT. KAI dengan pihak ketiga timbul karena adanya kesepakatan para pihak, yang dituangkan dalam surat perjanjian sewa menyewa bersifat baku (Standard) yang telah ditetapkan oleh PT. KAI.

Indikator yang digunakan dalam menganalisis keabsahan perbuatan hukum dalam memberikan pemanfaatan Tanah Aset PT. KAI untuk kegiatan diluar Perkeretaapian adalah UUPA, Peraturan Menteri BUMN No.PER-04/MBU/08/2017 tentang Pedoman Kerja Sama BUMN dan Peraturan Direksi PT KAI (Persero) No.KEP.U/KL.104/V/1/KA-2017, serta juga melihat perjanjian pemanfaatan tanah aset PT. KAI oleh pihak ketiga. Hasil penelitian terhadap pemberian pemanfaatan tanah aset PT. KAI untuk kegiatan di luar

---

<sup>38</sup> *Ibid.*, halaman 554.

Perkeretaapian, mengacu kepada Peraturan Menteri BUMN dan aturan internal PT. KAI yang mengatur tentang pemanfaatan tanah asetnya, baik tanah aset yang digunakan untuk kepentingan kegiatan perkeretaapian maupun tanah aset untuk kegiatan di luar perkeretaapian.<sup>39</sup>

Menurut pihak PT. KAI, bahwa Perusahaan berhak untuk melakukan penyewaan tanah yang dikuasainya kepada pihak lain, baik tanah yang digunakan untuk penunjang operasional maupun penyewaan yang digunakan untuk kegiatan diluar perkeretaapian. Hal ini telah diatur dalam Keputusan Direksi PT. KAI Nomor. Kep.U/OT.003/VII/1/KA.2011 dan juga aturan ini menjadi acuan untuk melakukan persewaan tanah-tanah aset PT. KAI, termasuk tanah-tanah bekas rel kereta api yang belum digunakan. Jika dikaitkan dengan Pasal 44 UUPA, perbuatan yang dilakukan oleh PT. KAI yang menyewakan tanah asetnya kepada pihak ketiga tidak dapat dibenarkan, karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 44 UUPA. Dalam penjelasan Pasal 44 UUPA menyatakan dengan tegas bahwa negara tidak dapat menyewakan tanah. Akan tetapi dalam hal ini PT. KAI tetap menyewakan tanah untuk kegiatan diluar perkeretaapian kepada pihak ketiga dengan tujuan untuk mengoptimalkan seluruh aset yang ada, dan agar PT. KAI mendapat manfaat dan pemasukan dari tanah-tanah tersebut, disamping itu agar PT. KAI tidak menanggung beban biaya pajak dan juga biaya pemeliharaan dan pengamanan.

Artinya, tanah yang disewakan kepada pihak ketiga tersebut tidak atau belum dimanfaatkan oleh PT. KAI untuk penunjang kegiatan usahanya.

---

<sup>39</sup> Oky Nasrul. "Pemanfaatan Tanah Aset Pt Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat Oleh Pihak Ketiga". *Op. Cit*, halaman 167.

Sementara itu, Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara menyatakan bahwa tanah dan bangunan milik negara/daerah yang tidak dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi instansi yang bersangkutan wajib menyerahkan pemanfaatannya kepada Menteri Keuangan/Gubernur/Bupati/Walikota untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pemerintah negara/daerah. Pada prinsipnya aturan yang dikeluarkan oleh Menteri keuangan dan Menteri BUMN telah memperbolehkan BUMN untuk menyewakan tanah yang dalam penguasaannya, akan tetapi hal ini sangat bertentangan dengan prinsip Hak Menguasai Negara, dimana Negara/Daerah bukanlah pemilik tanah.

Berdasarkan hal tersebut diatas, menurut penulis ketentuan yang menempatkan Negara sebagai pemilik tanah sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara merupakan satu kelemahan dari Undang-Undang tersebut. Secara konsep ketentuan tersebut jelas bertentangan dengan Pasal 2 UUPA. Selain itu, menurut Edytiawarman bahwa UU Pembendaharaan Negara juga telah mempersepsikan negara/Daerah sebagai pemilik tanah dan tanah sendiri telah dipersepsikan sebagai barang milik negara/daerah yang dapat dilakukan tindakan hukum berupa jual beli, tukar menukar, dan sewa menyewa.<sup>40</sup>

Dapat disimpulkan bahwa pemanfaatan aset tanah PT. KAI di luar kegiatan perkeretaapian tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUPA. Bahwa pemberian sewa atau pemanfaatan lain kepada pihak ketiga tersebut telah

---

<sup>40</sup> *Ibid.*, halaman 169.

bertentangan dengan penjelasan Pasal 44 UUPA menyatakan bahwa Negara/Daerah bukan lah sebagai pemilik tanah, sehingga negara tidak dapat menyewakan tanah, dan tidak sejalan dengan Peraturan Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) No: 023-VII/KAI/Dir-II/2002, tanggal 23 Juli tahun 2002 tentang Tata Kelola dan Sistem Manageman PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yaitu: semua sumber daya tanah yang dapat memberikan manfaat ekonomi bagi perusahaan dan dikuasaai oleh PT. KAI bertujuan untuk menunjang pelaksanaan kegiatan perkeretaapiaan. Dari aspek hukum, pemanfaatan tanah aset PT. KAI oleh pihak lain, telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, perbuatan hukum yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan mengakibatkan perbuatan tersebut batal demi hukum sehingga dianggap tidak pernah ada.

#### **B. Kepastian Hukum Atas Konflik Mall *Center Point* Terhadap PT. KAI**

PT. Kereta Api Indonesia (KAI) sendiri merupakan salah satu BUMN yang mengelola jasa angkutan kereta Api di Indonesia. Transportasi kereta api sebagai transportasi umum massal telah memberikan peningkatan aksesibilitas dan keterhubungan antar wilayah guna mendukung pemerataan dan pengembangan wilayah. PT. KAI mencoba memberikan pilihan agar masyarakat terpenuhi aksesibilitasnya dalam melakukan kegiatan ke tempat tujuan.<sup>41</sup> Sebagai salah satu badan usaha milik negara berbentuk persero, PT. KAI mengelola kereta api sebagai transportasi yang turut berkembang sesuai dengan dinamika dan perkembangan pasar. Dalam hal pengelolaan tersebut, tidak lepas pula dari

---

<sup>41</sup> Ketut Biomantara dan Herdis Herdiansyah. "Peran Kereta Api Indonesia (KAI) sebagai Infrastruktur Transportasi Wilayah Perkotaan". *Cakrawala-Jurnal Humaniora*, Volume 19 No. 1 Maret 2019, halaman 4.



banyaknya aset negara sebagai penunjang dari berjalannya usaha yang dijalankan. Berbicara mengenai hal ini, salah satu yang menjadi fokus tersendiri ialah tanah.

PT KAI sendiri memiliki banyak tanah yang dialokasikan untuk pembangunan dan penyediaan lahan untuk berjalannya transportasi kereta api sebagai pendukung sarana dan prasarana bagi masyarakat umum. Namun, seringkali timbul banyak permasalahan yang melibatkan aset tetap tersebut. Salah satunya ialah perebutan lahan tanah yang mencapai triliunan rupiah dari mafia tanah serta perusahaan swasta baik secara individu maupun kelompok.

Keseluruhan Aset tetap berupa tanah seluas 270,6 juta meter persegi dengan 54% dari luas tanah tersebut nyatanya telah bersertifikat atas nama dan milik PT. KAI. Akan tetapi, 46% bagian dari tanah tersebut rupanya masih terkendala. Bagian tanah inilah menghasilkan suatu sengketa lahan yang tiada henti, dikarenakan luas, lokasi yang strategis, serta nilai dari aset yang cenderung meninggi seiring perkembangan perkotaan sehingga mengundang banyaknya mafia tanah hingga pihak swasta yang menggunakannya.<sup>42</sup>

Rupanya, begitu banyak lahan tanah milik PT. KAI yang diambil alih begitu saja, baik oleh mafia tanah atau bahkan pihak swasta. Salah satunya yang berlokasi di Gang Buntu, Medan, Sumatera Utara. Lahan tanah seluas 7,3 hektar tersebut telah diklaim sebagai milik PT. Agra Citra Kharisma, serta digunakan sebagai lahan untuk membangun pusat perbelanjaan dan apartemen, meski tanpa adanya IMB (Izin Mendirikan Bangunan). Meski telah secara penuh menempuh

---

<sup>42</sup> Nathasya Rachelminta dan Nicholas Pratama. "Sengketa Aset PT. KAI Dengan Mafia Tanah Medan". *Jurnal Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta*, 2022, halaman 3.

jalur hukum yaitu putusan Mahkamah Agung No.1040 K/Pdt/2012, namun pada kenyataannya PT. KAI belum dapat mengambil kembali tanah tersebut.<sup>43</sup>

Dalam hal ini, pengambilalihan tanah oleh pihak ketiga tersebutpun dapat dikatakan sebagai bentuk pelanggaran terhadap berjalannya kepemilikan atas aset tanah yang seharusnya menjadi milik PT. KAI. Dengan demikian, permasalahan ini pun dapat dikaitkan pula dengan bagaimana seharusnya PT. KAI sebagai salah satu BUMN memiliki hak dan kewajiban dalam mengakui kembali lahan tanah yang sebelumnya telah menjadi aset tetap milik mereka.

Tidak hanya itu, penyerobotan aset ini pun dapat menjadi salah satu jalan bagi PT. KAI selaku BUMN untuk meningkatkan kembali proses pengelolaan dan keamanan dalam menjalankan usahanya, dengan berdasar pada pelayanan dan kepentingan publik, namun tidak lepas dari tanggung jawab dan ketegasan dalam menumpas setiap kasus sengketa yang melibatkan pihak swasta dan mafia tanah lainnya, dalam mengoptimalkan perwujudan kesejahteraan masyarakat, sesuai dengan dasar terbentuknya BUMN itu sendiri.

Kasus berupa sengketa tanah yang terjadi antara PT. KAI dengan pihak yang bersengketa, yakni PT. Agra Citra Kharisma bermula dari lahan tanah sebagai aset tetap milik PT. KAI, yang terletak di Gang Buntu, Medan, Sumatera Utara, dengan luas 7,3 hektar, diklaim sebagai milik PT. ACK. Pihak PT. KAI sendiri berniat untuk mengambilalih kembali tanah tersebut, sebagai bentuk realisasi dari tujuannya selaku Persero dalam menyediakan layanan jasa Kereta Api sebagai transportasi umum Indonesia.

---

<sup>43</sup> *Ibid.*

Di tahun 2011, PT. ACK menggugat PT. KAI, Pemerintah Kota Medan dan Badan Pertanahan Nasional atas lahan seluas 7,3 hektar tersebut di Pengadilan Negeri (PN) Medan. Gugatan tersebut terkait upaya PT ACK untuk merebut tanah dari PT KAI. Pengadilan Negeri Medan pun mengabulkan permohonan tersebut. Namun, PT. KAI sendiri tidak terima akan keputusan tersebut dan mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Sumatera Utara pada Januari 2012. Akan tetapi, banding tersebut pun ditolak oleh Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara seperti yang sudah diputuskan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia pada No.1040 K/Pdt/2012 . PT. KAI kembali mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA), namun lagi-lagi pengajuan tersebut ditolak oleh MA.<sup>44</sup>

Melalui pengajuan banding hingga kasasi yang ditolak baik oleh Pengadilan Tinggi Sumatera Utara serta Mahkamah Agung, menyebabkan lahan tanah yang menjadi objek sengketa diantara kedua belah pihak tersebut kini menjadi milik PT. Agra Citra Kharisma. Tanah tersebut pun telah menjadi lahan dari berdirinya bangunan-bangunan komersial seperti mall hingga apartement, tanpa adanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Dalam hal ini, PT. KAI sendiri tidak mampu mempertahankan tanah yang menjadi aset tetapnya tersebut. Dengan demikian, telah timbul suatu pelanggaran akan hak dan kewajiban serta kepemilikan PT. KAI terhadap tanah tersebut, yang justru telah menjadi milik PT. Agra Citra Kharisma melalui gugatan yang sebelumnya telah dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Medan pada tahun 2012.

---

<sup>44</sup> *Ibid.*, halaman 5.

Karena PT Kereta Api Indonesia (KAI) merasa dirugikan dan tidak puas terhadap keputusan pengadilan negeri medan yang mengabulkan permohonan PT. Agra Citra Kharisma (ACK). PT. KAI mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung karena tanah milik PT. KAI diakui menjadi milik PT. ACK yang menyebabkan terhalangnya aktivitas PT. KAI merasa bahwa itu merupakan perbuatan melawan hukum.

PT. KAI sebagai penggugat memohon agar pengadilan secara hukum menyatakan bahwa PT. KAI yang berhak dan menjadi pemilik satu-satunya atas tanah tersebut. PT. KAI memohon penjelasan kepada berbagai instansi yang berwenang diantaranya adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan yang memberi penjelasan melalui suratnya No. 600.1219, tanggal 2 November 2004 menyatakan bahwa tergugat (PT. ACK) tidak mempunyai hak atas tanah perkara karena itu mohon Pengadilan berkenan menyatakan atas hak Tergugat I atas tanah objek perkara tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. PT. KAI juga menuntut yang tergugat membayar kerugian akibat perbuatan tergugat sebesar Rp.126.053.630.000 dan meminta pengadilan berkenan untuk melakukan sita jaminan atas harta benda milik tergugat diantaranya adalah tanah dan bangunan stasiun kereta api di Medan.

Namun setelah PT. KAI mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Mahkamah agung menolak kasasi KAI berdasarkan keputusan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 05 November 2012.

Pada dasarnya tanah aset milik PT. Kereta Api Indonesia (PT KAI) harus dikelola secara yuridis maupun fisiknya. Tanah yang telah dilandasi suatu hak akan terjamin kepastian hukum baik mengenai subjek maupun objeknya. Selain dari itu tanah yang dikuasainya harus dikuasai pula secara fisik dalam arti tanah tersebut harus dikelola dan digunakan sesuai dengan peruntukan diberikan haknya tersebut.<sup>45</sup> Untuk tanah yang dikuasai oleh PT.Kereta Api Indonesia pada kenyataan sekarang masih banyak yang belum dilandasi oleh suatu hak, selain dari itu banyak kasus yang terjadi dimana tanah-tanah yang merupakan aset dari PT.Kereta Api Indonesia dikuasai oleh masyarakat yang dipergunakan untuk berbagai keperluan, ada yang seizin dari PT.Kereta Api Indonesia tapi tidak sedikit pula masyarakat yang melakukan okupasi secara liar.

Dalam kepemilikan hak atas tanah subjek hukum baik orang atau badan hukum dalam melakukan pemanfaatan tanah harus memperhatikan aspek fungsi sosial hak atas tanah. Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi sosial ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendaknya.<sup>46</sup> Karena memang pada dasarnya sudah menjadi tugas dan tanggung jawab negara untuk melindungi segenap warga negara dan memastikan pemenuhan kesejahteraan warga negaranya.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Boedi Harsono. *Op. Cit*, halaman 23.

<sup>46</sup> Yuliana Yuli Wahyuningsih, dkk. "Implementasi Kebijakan Pemanfaatan Tanah Untuk Pemukiman Di Wilayah Garis Sempadan Sungai DKI Jakarta". *Jurnal Hukum dan Kenotariatan* Volume 6 Nomor 2 Mei 2022, halaman 867.

<sup>47</sup> Ridha Wahyuni. "Perlindungan Hak atas Tempat Tinggal yang Layak bagi Warga Terdampak Penggusuran". *Jurnal Indonesia Sosial Sains*, Vol. 3 No. 4, April 2022, halaman 532.

PT. Kereta Api sebagai penguasaan formal seharusnya wajib mengelola tanah tersebut. Tanah tersebut bila tidak dipergunakan seharusnya dapat memberi manfaat bagi berdasarkan prinsip fungsi sosial. Hal ini sesuai pada UUD 1945 meletakkan dasar politik agraria nasional yang dimuat dalam pasal 33 ayat 3, yaitu: "Bumi, Air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat". Sesuai pada hal tersebut, maka pengelolaan haruslah berdasar pada kepentingan rakyat sebagai bentuk fungsi sosial. Di sisi lain, berbagai macam pengelolaan tersebut juga haruslah berbalik kembali pada situasi masyarakat sebagai bagian dari negara. Kepentingan sesuatu masyarakat hukum harus tunduk pada kepentingan nasional dan negara yang lebih luas dan hak ulayatnya pun pelaksanaannya harus sesuai dengan kepentingan yang lebih luas itu.

Selain itu, pemanfaatan tersebut dapat dikelola sendiri maupun oleh pihak lain dengan persetujuan pemilik, sehingga tanah tersebut tidak masuk dalam kategori tanah terlantar. Oleh karena hal tersebut, menjadi pertimbangan dalam jalur hukum bahwasannya PT KAI lalai dalam mengelola tanah yang kemudian diambil alih dalam pembangunan mall, apartemen, dan lain-lain oleh PT. Agra Citra Kharisma.

Sebelum berlakunya UUPA, instansi-instansi pemerintah memiliki aturan yang berbeda-beda atas penguasaan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya, sehingga menciptakan ketidaktertiban aturan penguasaan tanah. Oleh karenanya kemudian Pemerintah memberlakukan PP No. 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara. Tanah Negara merupakan tanah yang dikuasai

penuh oleh negara karena belum ada hak-hak atas tanah tertentu yang membebaninya (Pasal 1 PP No. 8 Tahun 1953). Pemberian tanah kepada negara dengan hak penguasaan penuh tersebut dilakukan karena tidak mungkin lagi memberikan Hak Milik atas tanah kepada instansi-instansi pemerintah seperti halnya pada saat berlakunya *domeinverklaring*. Solusinya adalah dengan memberikan hak penguasaan, sehingga instansi-instansi pemerintah dapat dengan leluasa merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah baik untuk dipergunakan sendiri guna kepentingan pelaksanaan tugasnya maupun untuk diberikan kepada pihak lain.<sup>48</sup>

Dalam perkembangannya PP No. 8 Tahun 1953 menjadi cikal bakal pengaturan Hak Pengelolaan atas tanah yang diberikan kepada instansi pemerintah, BUMN dan BUMD. UUPA sendiri menempatkan pengaturan tanah-tanah “hak penguasaan” dalam Penjelasan Umum II angka 2 dengan memberikan tanah “dalam pengelolaan” kepada badan penguasa, dalam hal ini departemen, jawatan, atau pemerintah daerah. Pengelolaan tersebut dimaksudkan untuk dipergunakan dalam pelaksanaan tugas instansi yang bersangkutan atau dapat pula untuk diberikan kepada pihak lain (Pasal 2 ayat (4) UUPA. Berdasarkan ketentuan tersebut, instansi pemerintah atau BUMN/BUMD dapat memberikan pengelolaan tanah yang dikuasainya kepada pihak ketiga dengan memberikan sewa, Hak Pakai, atau Hak Guna Bangunan.<sup>49</sup>

Meskipun UUPA tidak mengenal Hak Pengelolaan sebagai jenis hak atas tanah, dalam praktek hukum pertanahan Indonesia dikenal Hak Pengelolaan yang

---

<sup>48</sup> Sulasi Rongiyati. “Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga”. *Negara Hukum*: Vol. 5, No. 1, Juni 2014, halaman 82.

<sup>49</sup> *Ibid.*

lahir berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Menguasai Atas Tanah Negara dan Kebijakan Selanjutnya. Pasal 1 dari peraturan tersebut menyatakan bahwa jika hak penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada departemen, direktorat, dan daerah swatantra digunakan untuk instansi-instansi itu sendiri, dikonversi menjadi Hak Pakai. Sedangkan Pasal 2 menyatakan jika tanah negara yang diberikan kepada instansi-instansi tersebut selain digunakan untuk kepentingan sendiri juga dimaksudkan untuk dapat diberikan kepada pihak ketiga dengan suatu hak, maka penguasaan atas tanah negara tersebut dikonversi menjadi Hak Pengelolaan. Dengan demikian Hak Pengelolaan lahir tidak berdasarkan undang-undang tetapi berdasarkan Peraturan Menteri Agraria. Namun, eksistensi Hak Pengelolaan mendapat pengakuan dalam UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang menyebutkan bahwa rumah susun hanya dapat dibangun di atas Tanah Hak Milik, HGB, Hak Pakai atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur Hak Pengelolaan selalu menyebutkan Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai Negara atas tanah yang wewenang pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pihak ketiga. Namun, belum jelas benar wewenang mana dari Hak Menguasai Negara yang dilimpahkan kepada pihak ketiga. Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965:

Wewenang yang diberikan kepada pemegang Hak Pengelolaan adalah:

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan hak tersebut;
2. Menggunakan tanah tersebut untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya;



3. Menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun;
4. Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan.

Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1997, menyebutkan bahwa Hak Pengelolaan berisikan wewenang untuk: a). merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah; b). menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya; c). menyerahkan bagianbagian tanah kepada pihak ketiga dan/atau bekerjasama dengan pihak ketiga.

Menurut Urip Santoso, kewenangan yang terdapat dalam Hak Pengelolaan dapat bersifat publik dan privat.

1. Sifat publik, kewenangan untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugas dan usahanya. Kewenangan ini juga bersifat internal.
2. Sifat privat, kewenangan dalam hal menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama. Dalam kewenangan Hak Pengelolaan yang bersifat privat ini terkandung makna sifat Hak Pengelolaan yang eksternal.<sup>50</sup>

Urip Santoso juga menjelaskan bahwa pihak pemegang Hak Pengelolaan memiliki wewenang merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tetapi dengan berpedoman kepada Rencana Tata Ruang wilayah (RTRW) yang ditetapkan oleh pemerintah kabupaten/kota berdasarkan peraturan daerah kabupaten/kota. Wewenang menggunakan tanah untuk keperluan tugasnya, seperti untuk perumahan, pabrik, perkantoran atau pertokoan. Sedangkan wewenang untuk menyerahkan bagian tanah untuk pihak ketiga atau bekerjasama dengan

---

<sup>50</sup> Urip Santoso. "Eksistensi Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional". *Mimbar Hukum*, Volume 24 No.2 Juni 2012, halaman 283.

pihak ketiga, bukan berarti menyewakan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan untuk pihak ketiga.<sup>51</sup>

Berdasarkan Permendagri No. 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya, pihak ketiga yang ingin memperoleh HGB dan Hak Pakai dari tanah Hak Pengelolaan dapat dilakukan melalui perjanjian penggunaan tanah antara pihak ketiga dengan pemegang Hak Pengelolaan yang akan melahirkan hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan pihak ketiga. Saat ini ketentuan mengenai perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan oleh pihak ketiga diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dimana dalam Pasal 4 ayat (2) menyebutkan bahwa pemohon hak harus memiliki penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan.

Mengingat Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 telah mencabut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya, namun substansi yang diatur di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 belum diatur dalam peraturan penggantinya, maka dalam prakteknya mengenai perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan oleh pihak ketiga masih mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977. Dalam Pasal 3 ayat (2) ketentuan tersebut,

---

<sup>51</sup> Sulasi Rongiyati. *Op. Cit*, halaman 84.

perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan oleh pihak ketiga antara lain memuat keterangan mengenai:

1. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan;
2. Letak, batas-batas, dan luas tanah yang dimaksud;
3. Jenis penggunaannya;
4. Hak-hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga, keterangan mengenai jangka waktunya dan kemungkinan perpanjangannya;
5. Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atas tanah yang diperjanjikan dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan tersebut pada berakhirnya hak atas tanah yang diberikan.;
6. Jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya;
7. Syarat-syarat lain yang dipandang perlu.

Jika perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga berupa Hak Guna Bangunan atau Hak pakai, maka jangka waktunya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Baik Hak Guna Bangunan maupun Hak Pakai tersebut tidak memutuskan hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan Hak Pengelolaannya. Hal ini berarti setiap perpanjangan jangka waktu dan pembaruan Hak Guna Usaha dan Hak Pakai yang berasal dari Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.

Berbeda apabila pemegang Hak Pengelolaan menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga dalam bentuk Hak Milik, maka harus dilakukan melalui pelepasan atau penyerahan Hak Pengelolaan dengan Surat Pernyataan Pelepasan atau Penyerahan Hak Pengelolaan oleh pemegang Hak Pengelolaan. Dalam hal ini pelepasan atau penyerahan hak ini memutuskan hubungan hukum antara pemegang Hak Pengelolaan dengan Hak Pengelolaannya dan tanahnya kembali menjadi tanah dalam penguasaan Negara. Nantinya penerima

pelepasan atau penyerahan Hak Pengelolaan akan mengajukan permohonan pemberian Hak Milik kepada BPN.<sup>52</sup>

Seharusnya implementasi pemanfaatan tanah Hak Pengelolaan oleh pihak ketiga harus didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan, yang memberikan kewenangan pada pemegang Hak Pengelolaan untuk menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang telah ditentukan oleh pemegang Hak Pengelolaan yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah pada pihak ketiga dilakukan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketiadaan pengawasan penggunaan tanah Hak Pengelolaan dan kewenangan yang dimiliki pemegang Hak Pengelolaan mendorong munculnya penyelewengan yang pada akhirnya menimbulkan sengketa pertanahan yang mana dalam hal ini seperti konflik antara Mall Center Point dengan PT. KAI.

### **C. Penyelesaian Konflik Antara Mall *Center Point* dengan PT. KAI**

Hubungan manusia dengan tanah diperlukan penataan dan pengaturan, khususnya yang berkenaan dengan penguasaan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya. Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah merupakan elemen penting bagi bangsa Indonesia dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional untuk mewujudkan kemakmuran rakyat.

---

<sup>52</sup> *Ibid.*, halaman 85.

UUPA sebagai landasan pengelolaan pertanahan merupakan penjabaran Pasal 33 ayat (3) UUD Tahun 1945. Pasal ini menggunakan istilah “dikuasai oleh negara”. Arti dikuasai atau dalam penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik maupun dalam arti yuridis serta beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang menjadi haknya.<sup>53</sup>

UUPA disusun berdasarkan Pancasila sebagai dasar kerokhaniaan dan merupakan azas hukum agraria yang bersifat khusus dan telah diterjemahkan dalam pasal-pasalannya. Pada era baru terdapat kecenderungan tanah dianggap sebagai komoditas dan lebih banyak dimanfaatkan untuk mendukung investasi skala besar, sedangkan fungsi sosial tanah dan peranannya sebagai instrumen untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat jauh dilupakan, sehingga mengakibatkan rakyat golongan ekonomi lemah merasa diperlakukan kurang adil dalam penguasaan, dan penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Dalam memanfaatkan dan penguasaan tanah saat ini dapat diartikan menjadi dua bagian yakni, penguasaan dalam artian fisik dan dalam artian yuridis. Penguasaan secara yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dikehendaki. Sehubungan dengan pemanfaatan dan penguasaan tanah aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) (PT. KAI), pemanfaatan tersebut memiliki tujuan untuk dipergunakan dalam rangka

---

<sup>53</sup> Oky Nasrul. “Pemanfaatan Tanah Aset PT Kereta Api Oleh Pihak Ketiga”. *Op. Cit*, halaman 526.

pengembangan potensi dan peningkatan peranan perkeretaapian dengan sarana prasara dan fasilitas penunjang.

Dewasa ini banyak terdapat permasalahan pemanfaatan tanah negara termasuk tanah aset PT. KAI yang dimanfaatkan pihak ketiga, baik dengan cara legal maupun ilegal. Pemanfaatan tanah aset PT. KAI tidak difungsikan sesuai dengan peruntukan dan tidak dipergunakan untuk penunjang kegiatan perkeretaapian.

Pada umumnya motif dan latar belakang penyebab munculnya kasus-kasus Pertanahan tersebut sangat bervariasi, yang antara lain sebagai berikut:

1. Kurang tertibnya administrasi pertanahan dimasa lampau;
2. Kondisi masyarakat yang semakin menyadari dan mengerti akan kepentingan dan haknya;
3. Masih adanya oknum-oknum Pemerintah yang belum dapat menangkap aspirasi masyarakat ;
4. Adanya pihak-pihak yang menggunakan kesempatan untuk mencari keuntungan materiil yang tidak wajar atau menggunakan untuk kepentingan politik.

Masalah-masalah yang muncul dalam sengketa pertanahan biasanya berupa:

1. Masalah-masalah yang berkaitan dengan hak atas tanah milik rakyat.
2. Masalah okupasi ilegal.
3. Masalah pelaksanaan Landreform.
4. Masalah Pelaksanaan Pembebasan Tanah.
5. Masalah pensertipikatan tanah.

Mengenai masalah okupasi ilegal pada umumnya terjadi melalui pendudukan, penggarapan dan penghunian tanah kehutanan, perkebunan, PJKa sekarang berubah PT KAI dan tanah negara lainnya yang dilakukan oleh rakyat golongan ekonomi lemah untuk memperoleh tanah garapan di pedesaan. Pengaturan mengenai tata cara penyelesaian masalah okupasi ilegal tersebut

dilakukan melalui pengosongan tanah. Ketentuan hukumnya dapat digunakan UU No 51 PRP Tahun 1960 dan pengosongan tanah baru dapat dilakukan dengan mendapat persetujuan Menteri dalam Negeri No 6 Tahun 1986 tentang Pengosongan Tanah. Apabila terjadi sengketa pertanahan maka penyelesaiannya dapat melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional dapat juga melalui Pengadilan.

### **1. Penyelesaian melalui instansi BPN.**

Ada beberapa cara penyelesaian tanah melalui instansi Badan Pertanahan Nasional, antara lain:

#### **a. Pengaduan/keberatan dari masyarakat**

Suatu sengketa hak atas tanah itu timbul karena adanya pengaduan/keberatan dari orang/badan hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan dilingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan tersebut dirasa merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu. Pengaduan tersebut sebagai cara agar mereka mendapat penyelesaian secara administrasi yang disebut koreksi serta merta dari Pejabat yang berwenang untuk itu.

#### **b. Penelitian dan Pengumpulan Data**

Setelah menerima berkas pengaduan dari masyarakat, pejabat yang berwenang menyelesaikan masalah tersebut, akan mengadakan penelitian terhadap berkas yang diadukan. Hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan apakah pengaduan tersebut dapat diproses atau tidak.

#### **c. Pencegahan Mutasi (Penetapan Status Quo)**

Orang atau badan hukum yang berhak atas tanah yang disengketakan supaya mendapat perlindungan hukum, dan bila memang dipandang perlu, maka kepala kantor pertanahan mengadakan penelitian. Apabila hasil dari penelitian tersebut dinyatakan memang harus distatus quokan maka dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa melalui ijin dari Pengadilan.

d. Pelayanan secara musyawarah.

Sengketa hak atas tanah yang disampaikan ke Badan Pertanahan Nasional untuk dimintakan penyelesaian apabila bisa dipertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka dapat diselesaikan melalui musyawarah. Apabila melalui musyawarah dapat diselesaikan dengan baik, maka harus disertai dengan bukti tertulis sejak permulaan yaitu dari surat pemberitahuan untuk para pihak, berita acara rapat dan selanjutnya sebagai bukti adanya perdamaian bila perlu dilakukan dihadapan Notaris sehingga berkekuatan pembuktian yang sempurna.

e. Pencabutan/Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara Dibidang Pertanahan Oleh Kepala BPN Berdasarkan Adanya Cacat Hukum/Administrasi Didalam Penerbitannya.

Dasar hukum kewenangan tersebut adalah :

- a. UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- c. Keppres No 26 Tahun 1988 jo Keppres No 10 tahun 2006 tentang Pembentukan Badan Pertanahan Nasional
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN No.3 Tahun 1999.



Dalam praktek selama ini banyak sekali orang/badan hukum yang merasa kepentingannya dirugikan mengajukan keberatan tersebut langsung kepada Kepala BPN demikian pula dalam hal permohonan pembatalan sertifikat hak tanah yang didasarkan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

## **2. Penyelesaian sengketa hak atas tanah melalui pengadilan.**

Apabila penyelesaian melalui musyawarah tidak tercapai dan penyelesaian secara sepihak dari kepala Badan Pertanahan Nasional untuk peninjauan kembali atas Putusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkannya tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui Pengadilan.

Sengketa tanah yang masuk ke meja pengadilan umumnya terkait antara lain persoalan hak, batas wilayah untuk dilakukan pengukuran ulang, dan adanya perbedaan penafsiran hukum yang berkaitan dengan tanah menjadi objek sengketa. Gugatan perdata diajukan ke pengadilan bagi yang merasa tidak puas atas penyelesaian non litigasi karena kesepakatan yang gagal tersebut.<sup>54</sup>

Sambil menunggu Putusan Pengadilan sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang terkait untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan (*status quo*) agar menghindari terjadinya masalah dikemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara, ataupun pihak ketiga. kemudian apabila sudah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat melalui Kakanwil BPN

---

<sup>54</sup> Kusbianto. 2019. *Penyelesaian Sengketa Tanah Litigasi, Non Litigasi dan Sugh Hati*. Medan: UNDHAR PRES, halaman 244.

Propinsi yang bersangkutan mengusulkan permohonan pembatalan, pencabutan suatu keputusan Tata Usaha Negara bidang pertanahan yang telah diputuskan.

Kewenangan administratif untuk Pemberian Hak Atas Tanah atau Sertipikat Hak Atas Tanah adalah menjadi kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional termasuk langkah-langkah kebijaksanaan yang akan diambil berkenaan dengan adanya suatu keputusan Hakim yang tidak dapat dilaksanakan (*non exsekutable*) serta menilainya untuk pengambilan keputusan lebih lanjut.

Beranjak dari hal tersebut, konflik lahan tempat berdirinya Mall *Center Point* di Jalan Jawa, Kelurahan Gang Buntu, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan ini baru-baru dinyatakan telah selesai. Hal ini ditandai lewat penyerahan dua Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Agus Harimurti Yudhoyono (AHY) kepada Direktur Utama PT Kereta Api Indonesia (KAI) Didiek Hartantyo yang dilaksanakan di Kantor Kementerian ATR/BPN.<sup>55</sup>

Adapun konflik lahan ini terjadi antara PT KAI dengan PT Agra Citra Karisma (ACK). Konflik bermula ketika PT ACK membangun Mall *Center Point* Medan di atas aset PT KAI. Dua sertifikat tersebut masing-masing untuk lahan seluas 19.000 meter persegi dan 12.000 meter persegi, atau total sekitar 3,1 hektar. Selanjutnya mall yang berdiri di atas lahan tersebut tetap akan beroperasi, namun PT ACK harus membayar sewa kepada Badan Usaha Milik Negara (BUMN) bidang transportasi umum tersebut.

---

<sup>55</sup> Kompas, "Konflik Lahan Mall Center Point Medan Beres, Duit Rp 480 Miliar Balik ke Negara", melalui, <https://www.kompas.com/properti/read/2024/05/30/120000221/konflik-lahan-mall-center-point-medan-beres-duit-rp-480-miliar-balik-ke>, diakses pada tanggal 29 Juni 2024, pkl. 17.00 Wib.

Dapat disimpulkan mekanisme pengalihan penguasaan lahan milik PT Kereta Api Indonesia hingga akhirnya bisa dikuasai secara fisik oleh masyarakat atau pihak ketiga di tanah aset milik PT KAI, maka secara garis besar terdapat dua mekanisme yang terjadi. Pertama adalah okupansi secara sepihak oleh masyarakat baik atas kesadaran maupun tidak, dan kedua adalah pengalihan melalui perjanjian sewa-menyewa antara PT Kereta Api Indonesia dengan masyarakat di sepanjang tanah aset milik PT. KAI.

Mengenai model yang pertama, yakni perjanjian pemanfaatan tanah tanpa disertai hak atas tanah kepada pihak ketiga, model ini merujuk pada ketentuan PP No. 27 Tahun 2014 yang diamandemen dengan PP No. 28 Tahun 2020 beserta peraturan pelaksanaannya baik dalam beberapa Peraturan Menteri Keuangan maupun dalam Peraturan Menteri BUMN. Dalam model yang pertama ini, semua hak atas tanah termasuk Hak Pakai Selama Digunakan dapat dijadikan obyek perjanjian pemanfaatan tanah dengan pihak ketiga. Bentuk perjanjian pemanfaatan tanah berupa: perjanjian sewa tanah, perjanjian pinjam pakai tanah, perjanjian kerja sama pemanfaatan tanah, dan perjanjian bangun-guna-serah atau bangun-serah-guna. Dalam perjanjian-perjanjian pemanfaatan tanah dalam bentuk yang manapun yaitu perjanjian sewa tanah, perjanjian pinjam pakai tanah, perjanjian kerja sama pemanfaatan tanah, dan perjanjian bangun-guna-serah atau bangun-serah-guna, pihak ketiga hanya diberi kewenangan untuk memanfaatkan tanah untuk kepentingan sesuai dengan isi perjanjiannya. Jika perjanjian dengan pihak ketiga berupa:

1. Pinjam Pakai tanah, maka hanya memberi kewenangan kepada pihak ketiga untuk memanfaatkan untuk kegiatan yang sudah disepakati dalam waktu tertentu;
2. Bangun-Guna-Serah atau Bangun-Serah-Guna, maka pihak ketiga hanya diberi kewenangan untuk membangun bangunan tertentu seperti perkantoran atau komersial dan/atau Rumah Susun dan menyewakan bangunan kepada pihak lain. Pada akhir perjanjian seluruh bangunan itu menjadi milik instansi pemerintah termasuk pengelolaannya sepenuhnya berada di tangan instansi pemerintah pemegang Hak Pakai Selama Digunakan dan hubungan hukum sewa dengan pihak lain harus dilakukan dengan instansi pemerintah;
3. Kerja Sama Pemanfaatan Tanah, pihak ketiga diberi kewenangan untuk kegiatan usaha yang sudah disepakati termasuk membangun bangunan tertentu dan selama perjanjian pihak ketiga hanya bisa mencari keuntungan dari pemanfaatan tanah dan/atau bangunan atau menyewakan kepada pihak lain atau menjual bangunan namun tidak boleh menjual tanahnya. Sedangkan model yang kedua adalah perjanjian pemanfaatan tanah dengan disertai pemberian hak atas tanah tertentu kepada pihak ketiga dan pihak lain yang menerima peralihan dari pihak ketiga. Di mana menurut model ini merujuk pada ketentuan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, PP No. 40 Tahun 1996, PP No.24 Tahun 1997, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.2 Tahun 2013 serta berpedoman sebagai referensi pada ketentuan Permendagri No.1 Tahun 1977. Dengan merujuk pada peraturan perundang-undangan tersebut, penggunaan model Perjanjian ini hanya dimungkinkan jika tanah kepunyaan Instansi Pemerintah atau Badan Usaha Milik Negara berstatus Hak Pengelolaan. Hanya Hak Pengelolaan, di samping Hak Milik, yang dapat dibebani dengan hak atas tanah lainnya yaitu Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai Dengan Jangka Waktu (HPDW).<sup>56</sup>

Apabila dirunut dari mekanisme pengalihan penguasaan lahan milik PT Kereta Api Indonesia hingga akhirnya bisa dikuasai secara fisik oleh masyarakat atau pihak ketiga di tanah aset milik PT. KAI, maka secara garis besar terdapat dua mekanisme yang terjadi. Pertama adalah okupansi secara sepihak oleh masyarakat baik atas kesadaran maupun tidak, dan kedua adalah pengalihan melalui perjanjian sewa-menyewa antara PT Kereta Api Indonesia dengan masyarakat di sepanjang tanah aset milik PT. KAI.

---

<sup>56</sup> Lina dan Agus Supriyo. *Op. Cit.*, halaman 2844.

## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

1. Ketentuan membangun di atas tanah milik PT. KAI terdapat 6 (enam) bentuk kerjasama pemanfaatan aset BUMN. Hal ini sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-13/MBU/09/2014 tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap Badan Usaha Milik Negara yang dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut: 1) Bangun Guna Serah (*Buil Operate an Transfer*), 2) Bangun Serah Guna (*Buid Transfer and Operate*), 3) Kerjasama Operasi, 4) Kerjasama Usaha, 5) Sewa, dan 6) Pinjam Pakai.
2. Kepastian hukum atas konflik *mall center point* terhadap PT. KAI disaat Tahun 2012 menghasilkan suatu akibat hukum berupa tanah yang menjadi objek sengketa kedua belah pihak, kini merupakan milik PT. Agra Citra Kharisma, serta sebagai lahan dari berdirinya bangunan-bangunan komersial. Akibat hukum yang dihasilkan berupa PT. KAI kehilangan tanahnya, yang seharusnya dapat digunakan untuk pembangunan jalur transportasi kereta api sebagai sarana dan prasarana umum, ditempatkan oleh PT. ACK dan sudah didirikan bangunan komersial tanpa adanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Terjadi pengambilalihan dan pelanggaran akan hak dan kewajiban PT. KAI dalam mengelola dan mempergunakan tanahnya tersebut.

3. Penyelesaian konflik antara mall *center point* dengan PT. KAI dilakukan dengan penyerahan dua Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Agus Harimurti Yudhoyono (AHY) kepada Direktur Utama PT Kereta Api Indonesia (KAI) Didiek Hartantyo yang dilaksanakan di Kantor Kementerian ATR/BPN. Dua sertifikat tersebut masing-masing untuk lahan seluas 19.000 meter persegi dan 12.000 meter persegi, atau total sekitar 3,1 hektar. Selanjutnya mall yang berdiri di atas lahan tersebut tetap akan beroperasi, namun PT ACK harus membayar sewa kepada Badan Usaha Milik Negara (BUMN) bidang transportasi umum tersebut.

## **B. Saran**

1. PT. ACK dalam kasus ini tidak diperbolehkan untuk memakai haknya sama sekali dan memakai haknya hanya untuk kepentingan pribadi dan mengesampingkan kepentingan hukum sehingga menghambat pembangunan sarana dan prasarana umum. Jika hal tersebut mengganggu kepentingan umum maka hak milik dapat dihapus sesuai dengan asas fungsi Sosial.
2. PT. KAI sebagai BUMN seharusnya mengurus tanah yang menjadi milik mereka secara fisik maupun Yuridis sehingga tidak terlantarkan dan bisa dikelola untuk kepentingan umum berdasarkan asas fungsi sosial. Karena lahan yang terlantar cenderung dapat diambil ahli oleh pihak lain sehingga badan usaha mengalami kerugian terutama BUMN karena aset mereka akan sangat berguna untuk membangun sarana dan prasarana umum yang

berguna untuk rakyat. Bila BUMN terhambat akibat kelalaiannya seperti yang terjadi kasus ini maka masyarakat tentu akan dirugikan. Sehingga dalam kasus ini.

3. Jika memang pada lahan tanah tersebut sudah didirikan bangunan komersial seperti mall/apartemen, PT. KAI dan PT. ACK dapat melakukan perjanjian atau yang dikenal dengan MoU yang mana didalamnya dapat memuat kontrak mengenai sewa menyewa terkait tanah PT. KAI yang sudah dikuasai oleh PT. ACK, sehingga tanah tersebut tidak berpindah tangan hanya saja sebatas penyewaan lahan negara, sebelum lahan tersebut digunakan untuk kepentingan umum nanti.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Ahmad Fanani. 2021. *Panduan Menulis Surat Kontrak*. Yogyakarta: A-Plus Book.
- Abdulkadir Muhammad. 2020. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Boedi Harsono. 2015. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Debiana Dewi Sudradjat, dkk. 2019. *Bunga Rampai Hukum Keperdataan*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Frans Satriyo Wicaksono. 2020. *Panduan Lengkap; Membuat Surat-Surat Kontrak*. Jakarta: Visimedia.
- Handri Raharjo. 2019. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Yustisia.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. 2019. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Kusbianto. 2019. *Penyelesaian Sengketa Tanah Litigasi, Non Litigasi dan Sugh Hati*. Medan: UNDHAR PRES.
- Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima.
- R. Soeroso. 2019. *Perjanjian di Bawah Tangan; Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS. 2019. *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS. 2019. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- V. Harlen Sinaga. 2022. *Hukum Acara Perdata dengan Pemahaman Hukum Materiil*. Jakarta: Erlangga.
- Wahyu Untara. 2019. *Kamus Bahasa Indonesia Edisi Revisi Lengkap Untuk Pelajar, Mahasiswa, & Umum*. Yogyakarta: Indonesia Tera.



## B. Jurnal Ilmiah

Benito Asdhie Kodiyat MS dan Eza Ista Maulida Sinaga. "Kewenangan Mahkamah Konstitusi Dalam Perlindungan Hak Konstitusional Warga Negara Melalui Konstitusional *Complaint*", dalam *Jurnal De Lega Lata*, Volume 4 Nomor 2, Juli-Desember 2019.

Ketut Biomantara dan Herdis Herdiansyah. "Peran Kereta Api Indonesia (KAI) sebagai Infrastruktur Transportasi Wilayah Perkotaan". *Cakrawala-Jurnal Humaniora*, Volume 19 No. 1 Maret 2019.

Lina dan Agus Supriyo. "Tinjauan Yuridis Terhadap Pemanfaatan Tanah Aset Milik PT KAI Oleh Pihak Ketiga Di Daop VIII Surabaya", *Justitia : Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 9, No. 6, Tahun 2022.

Nathasya Rachelninta dan Nicholas Pratama. "Sengketa Aset PT. KAI Dengan Mafia Tanah Medan". *Jurnal Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta*, 2022.

Okny Nasrul. "Pemanfaatan Tanah Aset PT Kereta Api Oleh Pihak Ketiga". *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 20, No. 3, (Desember, 2018).

-----". "Pemanfaatan Tanah Aset Pt Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat Oleh Pihak Ketiga", *Soumatera Law Review*, Volume 2, Nomor 1, 2019.

Rahmat Ramadhani. "Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian *Build Operate And Transfer* (BOT)", *Jurnal EduTech*, Vol. 4 No.1 Maret 2018.

-----". "Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal De Jure*, Akreditasi: Kep. Dirjen. Penguatan Risbang. Kemenristekdikti: No:30/E/KPT/2018.

-----". "Peran Serta Masyarakat Dalam Upaya Pemberantasan Mafia Tanah Pasca Pandemi Covid-19", *Sanksi 2022*, Vol. 1, No. 1, (2022).

Ridha Wahyuni. "Perlindungan Hak atas Tempat Tinggal yang Layak bagi Warga Terdampak Penggusuran". *Jurnal Indonesia Sosial Sains*, Vol. 3 No. 4, April 2022.

Sulasi Rongiyati. "Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga". *Negara Hukum*: Vol. 5, No. 1, Juni 2014.

Urip Santoso. "Eksistensi Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional". *Mimbar Hukum*, Volume 24 No.2 Juni 2012.

Yuliana Yuli Wahyuningsih, dkk. "Implementasi Kebijakan Pemanfaatan Tanah Untuk Pemukiman Di Wilayah Garis Sempadan Sungai DKI Jakarta". *Jurnal Hukum dan Kenotariatan* Volume 6 Nomor 2 Mei 2022.

### **C. Internet**

Kompas, "Konflik Lahan Mall Center Point Medan Beres, Duit Rp 480 Miliar Balik ke Negara", melalui, <https://www.kompas.com/properti/read/2024/05/30/120000221/konflik-lahan-mall-center-point-medan-beres-duit-rp-480-miliar-balik-ke>, diakses pada tanggal 29 Juni 2024, pkl. 17.00 Wib.

### **D. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria.