

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Tanah merupakan suatu yang penting bagi kehidupan umat manusia. Pentingnya tanah sebagai penopang kehidupan manusia, dapat dikatakan bahwa tanah tempat dimana manusia menjalankan alur kehidupannya, tempat dimana manusia berusaha memenuhi kebutuhan hidupnya dengan cara mendirikan perumahan, bercocok tananam, dan lain sebagainya.

Sebagai sumber kehidupan, keberadaan tanah dalam kehidupan mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting.<sup>1</sup>

Sumber daya tanah langsung menyentuh kebutuhan hidup dan kehidupan manusia dalam segala lapisan masyarakat, baik sebagai individu, anggota masyarakat dan sebagai bangsa. Pemilikan atas tanah telah memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek kehidupan kepada pemiliknya, baik dalam aspek ekonomi, aspek sosial, termasuk dalam hubungannya dengan pembangunan. Menurut aspek ekonomi, tanah dapat dimanfaatkan untuk tempat

---

<sup>1</sup> Jayadi Setiabudi, 2013, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah dan Rumah Serta Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, hlm 5

tinggal, pertanian, perkebunan, perkantoran, sebagai tempat usaha, dapat dijadikan agunan (hak tanggungan), disewakan/dikontrakkan dan lain sebagainya<sup>2</sup>.

Dahulu, orang dapat memperoleh dan memiliki serta menguasai tanah dengan mudah. Tanah dapat digarap oleh siapa saja dan orang yang menggarap sebidang tanah. Setelah itu, maka, ia dapat menguasai dan memiliki tanah yang digarapnya tersebut secara turun temurun. Sekarang tidak demikian halnya, hampir tidak ada tanah dimuka bumi ini tidak bertuan, demikian juga halnya di Kota Padang, setiap bidang tanah telah ada yang menguasai dan memilikinya baik secara individu maupun kelompok.

Kebutuhan tempat tinggal masih sulit diperoleh bagi sebagian rakyat Indonesia. Tidak semua masyarakat bisa dengan mudah membangun rumah untuk tempat tinggalnya dan melangsungkan hidupnya. Diperlukan banyak hal sehingga rumah itu dapat dibangun untuk kemudian ditempati, seperti masalah kesesuaian kemampuan keuangan, ketersediaan tanah, struktur bangunan, keahlian dalam pembangunan, dan perizinan pendirian bangunan.<sup>3</sup>

Sejalan dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka semakin meningkat pula permasalahan di bidang pertanahan, karena jumlah tanah yang digunakan dan dikuasai oleh masyarakat terbatas, sedangkan jumlah masyarakat yang berhasrat terhadap senantiasa bertambah.<sup>4</sup>

Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, untuk selanjutnya disebut UUD 1945 menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan

---

<sup>2</sup> Jayadi S, *ibid*, Hlm 9

<sup>3</sup> Sri Soedewi Masjchun Sofwan, 1982, *Hukum Bangunan: Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Liberty, Yogyakarta, hlm 103.

<sup>4</sup> Herman Sihombing, 1968, dalam *Mochtar Naim (ed), Menggali Hukum Tanah dan Hukum Waris Minangkabau*, Padang, Sri Dharma, tth. Hlm 66.

alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat. Dari ketentuan pasal 33 tersebut dapat dikemukakan bahwa sumber daya alam merupakan hak bersama seluruh rakyat dan dalam pengertian hak bersama tersebut terdapat hak-hak yang diakui yakni hak kelompok dan hak perorangan. Dalam hak bersama tersebut terdapat kewenangan hak negara terhadap pengaturan sumber daya alam yang terbatas. Dibatasi juga tujuannya untuk dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Pasal 33 ayat (3) ini menjadi dasar hukum bagi pembentukan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria, untuk selanjutnya disebut UUPA.

Sebelum UUPA berlaku, di Kota Padang yang dulunya merupakan Wilayah Minangkabau. Tanah yang tersedia dominan tanah ulayat, yaitu tanah yang dikuasai secara komunal oleh masyarakat hukum adat. Hubungan antara tanah ulayat dengan masyarakat hukum adat yang menguasainya bukan hanya bersifat duniawi semata akan tetapi juga bersifat *magis* dan *relijius*<sup>5</sup>. Mempunyai hak kedalam maupun keluaran yang oleh van Vollenhoven disebut dengan "*beschikkingrecht*" (hak-hak pertuanan)<sup>6</sup>.

Mr. E. Ter Haar Bzn mengatakan, "masyarakat hukum, masyarakat pedusunan berhak atas tanah itu, mempunyai hak tertentu atas tanah itu, dan melakukan hak itu baik kedalam maupun keluar. Berdasarkan berlakunya hak keluar, masyarakat hukum itu sebagai kesatuan berkuasa memungut dari hasil

---

<sup>5</sup> Risnarto, 2007, *Dampak Sertifikasi Tanah Terhadap Pasar Tanah dan Kepemilikan Tanah Skala Kecil*, Makalah, hlm 3.

<sup>6</sup> Sajuti Thalib, 1985, *hubungan Tanah Adat Dengan Hukum Agraria Di Minangkabau*, Bina Aksara, hlm 23.

tanah itu dengan menolak lain-lain orang berbuat sedemikian itu, pula sebagai kesatuan ia bertanggung jawab terhadap orang-orang luaran masyarakat atas perbuatan pelanggaran di bumi masyarakat itu. Berdasarkan berlakunya ke dalam, masyarakat itu mengatur pemungutan hasil oleh anggota-anggotanya yang berdasarkan atas hak daripada masyarakat itu bersama dan agar supaya masing-masing anggota mendapatbagiannya yang sah, masyarakat itu juga berhadapan dengan anggota-anggotanya dengan jalan membatasi tuntutan-tuntutan dan hak-hak perseorangan (untuk kepentingan masyarakat) dan dengan jalan melepaskan tanah-tanah yang langsung diperuntukkan kepentingan-kepentingan msyarakat dari usaha-usaha perorangan yang memungut hasil untuk dirinya sendiri.”<sup>7</sup>

Berlakunya UUPA, dikenal bermacam-macam hak atas tanah sebagaimana dikemukakan dalam pasal 16 ayat (1) UU Tersebut yang berbunyi sebagai berikut:

Hak-hak tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak Membuat Hutan
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak sementara sebagai yang disebut dalam pasal 53. ‘

Boedi Harsono mengatakan, masalah penggunaan dan penguasaan tanah di Indonesia dapat dilihat bahwa arti penguasaan dapat dipakai dalam arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dikehendaki.<sup>8</sup>

Di Kota Padang, terdapat sejumlah tanah perkeretaapian yang dikuasai oleh masyarakat. Masyarakat memanfaatkan tanah perkeretaapian untuk

---

<sup>7</sup> Mr. E. Ter Haar Bzn dalam Soetomo, 1984 *Pembebasan, Pencabutan, Permohonan Hak atas Tanah*, Usaha Nasional, Surabaya. hlm 18-19.

<sup>8</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan ke 9, Djambatan, Jakarta hlm 23.

kepentingan bangunan tempat tinggal, tempat usaha dan rumah toko (ruko). Pemanfaatan tanah perkeretaapian tersebut terdapat pada Kecamatan Padang Timur, Kecamatan Padang Selatan dan Kecamatan Padang Utara. Berdasarkan hasil pra penelitian yang dilakukan pada kantor PT KAI melalui wawancara dengan Asisten Manager HUmAs PT KAI Divre II Operasional Sumbar, Zainir, SH.<sup>9</sup>

Masyarakat memanfaatkan tanah perkeretaapian dengan menempati secara sepihak. Sebagian besar menempati berdasarkan kontrak sewa antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan masyarakat.

PT Kereta Api Indonesia (Persero) adalah Badan Usaha Milik Negara (selanjutnya disebut BUMN) yang menyediakan, mengatur, dan mengurus jasa angkutan kereta api di Indonesia.<sup>10</sup> Berdasarkan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (BUMN) terdiri dari persero dan perum. Badan Usaha Negara (BUMN) persero didirikan oleh pemerintah melalui peraturan perundang-undangan, berbeda dengan badan usaha yang didirikan melalui perjanjian. Perusahaan persero berstatus badan hukum sejak pendiriannya. Berbeda dengan perusahaan swasta yang memperoleh status badan hukum setelah mendapat pengesahan dari pemerintah, persero tidak memerlukan pengesahan.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan Asisten Manager Humas PT KAI Divre II Operasional Sumbar, Zainir pada tanggal 2 Juni tahun 2017 di Kantor Humas PT KAI Divre Sumbar.

<sup>10</sup> <http://www.bumn.go.id/keretaapi/halaman/41> diakses terakhir, 9 April 2017.

<sup>11</sup> Adrian Sutedi, 2012, *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa dan Berbagai Permasalahannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 72.

Maksud dan tujuan Badan Usaha Milik Negara yang dirumuskan dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara: <sup>12</sup>

1. Memberikan sumbangan bagi perkembangan perekonomian nasional pada umumnya dan penerimaan Negara pada khususnya.
2. Mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai perusahaan.
3. Menyelenggarakan pemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan memadai bagi pemenuhan hajat hidup orang banyak.
4. Menjadi perintis kegiatan-kegiatan usaha belum dapat dilaksanakan oleh sektor swasta dan koperasi.
5. Turun aktif memberikan bimbingan dan bantuan kepada pengusaha golongan ekonomi lemah, koperasi dan masyarakat.

BUMN selaku pelaku kegiatan ekonomi dalam perekonomian yang membantu kemakmuran rakyat ini melakukan perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian dengan pihak ketiga. Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.<sup>13</sup> Perjanjian tersebut mengikat para pihak secara hukum, untuk pelaksanaan hak dan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian itu. Perjanjian memberikan kepastian bagi penyelesaian sengketa, dan perjanjian ditujukan untuk memperjelas hubungan hukum antara para pihak dalam perjanjian.

Perjanjian juga akan menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak dan mengikat diri para pihak yang ada dalam perjanjian tersebut. Salah satu adalah perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa ini diatur dalam

---

<sup>12</sup> Adrian Sutedi, *Ibid*

<sup>13</sup> Abdul Kadir, 2000, Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 225.

Pasal 1548 KUH Perdata yang menyebutkan, “Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, untuk suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut berlakunya untuk disanggupi”.

Setelah lahirnya UUPA tanggal 24 September Tahun 1960, maka tidak ada lagi hukum tanah Barat dan Hukum Tanah Adat. Adanya diktum “Dengan Mencabut” dalam UUPA, maka buku II KUH Perdata Indonesia tidak berlaku lagi.<sup>14</sup> Semua ketentuan yang terkait dengan tanah, diatur dengan UUPA, termasuk sewa-menyewa tanah. Pasal-pasal soal sewa menyewa dalam KUH Perdata Indonesia tidak berlaku bagi terhadap sewa menyewa tanah.<sup>15</sup> Pengertian hak sewa tanah untuk bangunan disebutkan dalam Pasal 44 UUPA, yaitu seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Dalam Penjelasan Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA dinyatakan bahwa: “Oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus, maka disebut sendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUPA. Hak sewa tanah pertanian hanya

---

<sup>14</sup> Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm 3.

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Opt. Cit*, hlm 154.

mempunyai sifat sementara (Pasal 16 jo. Pasal 53). Negara tidak dapat menyewakan tanah karena Negara bukan pemilik tanah.”<sup>16</sup>

Dalam perkembangannya, penguasaan tanah oleh PT. KAI mempunyai tujuan untuk dipergunakan dalam rangka penguasaan potensi dan peningkatan peranan perkeretaapian yang terkait dengan sarana, prasarana, dan fasilitas penunjang. Ditinjau dari segi historisnya, tanah PT.KAI berasal dari aset perusahaan Kereta Api Negara (Staats Spoorwage disingkat SS) dan aset perusahaan-perusahaan Kereta Api Belanda yang telah dinasionalisasikan berdasarkan Undang Undang No. 86 Tahun 1958 Jo. Peraturan Pemerintah No. 40 dan No. 41 Tahun 1959, semuanya menjadi aset Djawatan Kereta Api. Pada saat terjadinya likuidasi pada tahun 1958 dengan UU No. 86 Jo. Peraturan Pemerintah No. 40 dan No. 41 tahun 1959, maka tanah-tanah perkeretaapian akan dikuasai oleh Djawatan yang menurut Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1953 adalah organisasi suatu menteri yang berdiri sendiri.<sup>17</sup>

Dengan demikian, seluruh tanah perkertaapian dikonversi menurut ketentuan dari Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965 Jo. Peraturan Menteri Agraria No. 1 tahun 1966. Adapun pelaksanaan konversinya, hak penguasaan yang dikuasai instansi pemerintah dikonversi menjadi hak pakai apabila ingin digunakan untuk kepentingan sendiri, dan dikonversi menjadi hak pengelolaan apabila selain digunakan untuk kepentingan sendiri dimaksudkan juga untuk diberikan kepada masyarakat.

---

<sup>16</sup> *Ibid.* hlm 83.

<sup>17</sup> Agus Riyadi, 1998, *Studi Tanah-Tanah yang Dikuasai Perumka di Kabupaten Daerah Tingkat II Wonogiri*, Skripsi STPN Yogyakarta, hlm 2-3



Setelah Proklamasi Kemerdekaan berdirilah Negara Republik Indonesia, maka semua kekayaan Pemerintahan Hindia Belanda demi hukum (*Van Rechtswege*) otomatis menjadi kekayaan Negara Republik Indonesia. Sejak terbentuknya Djawatan Kereta Api Indonesia (DKARI) pada tanggal 28 September 1945, maka semua aset SS yang diuraikan dalam grondkaart otomatis menjadi aset DKARI<sup>18</sup>. Berdasarkan pengumuman Menteri Perhubungan Tenaga Kerja Dan Pekerjaan Umum No 2 Tahun 1950 tanggal 6 Januari 1950 dibentuk Djawatan Kereta Api di bawah naungan Departemen Perhubungan Tenaga Kerja Dan Pekerjaan Umum, maka aset SS otomatis menjadi aset DKA, selanjutnya menjadi aset PNKA, PJKA, PERUMKA, dan sekarang PT. Kereta Api Indonesia (Persero)

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 memutuskan bahwa kecuali jika penguasaan atas tanah Negara dengan Undang-Undang atau Peraturan lain pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah ini sudah diserahkan kepada Kementrian, Jawatan atau daerah Swastantra, maka penguasaan tanah Negara ada pada Menteri Dalam Negeri. Ketentuan ini bermakna bahwa semua tanah Negara penguasannya ada pada Menteri Dalam Negeri, kecuali tanah negara yang sudah diserahkan kepada Kemetrian, Jawatan dan Daerah Swastantra sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 tanggal 24 Januari 1953.

---

<sup>18</sup> Wawancara dengan Asisten Menejer Hukum PT KAI (Persero) Divre Sumbar, Leonardo, SH bersama Asisten Menejer Humas PT KAI (Persero) Divre Sumbar, Zainir tanggal 12 Juni 2017.. Penjelasan yang sama juga ada pada tesis, Septi Hariyanti, 2008, *Penanganan Masalah Tanah Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang Dikuasaia Masyarakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri*, Tesis, hlm 100-102.

Tanah aset SS yang sekarang menjadi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sudah diserahkan penguasaannya kepada SS sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 berdasarkan ordonansi yang dimuat dalam staadblaad Nederlandsch Indie.<sup>19</sup>

Dengan demikian, penguasaan tanah aset SS tidak berada pada Menteri Dalam Negeri, melainkan sudah menjadi kekayaan Negara aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang harus tunduk pada hukum pembendaharaan Negara, sehingga tidak boleh diberikan kepada perseorangan atau badan swasta dengan suatu hak atas tanah tanpa memperoleh izin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan.

Surat Menteri Keuangan Nomor SII/MK.16/1994 tanggal 24 Januari 1995 ditegaskan bahwa tanah-tanah yang terurai dalam grondkaart dinyatakan sebagai tanah negara yang dipisahkan sebagai aktiva tetap Perumka, sekarang PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

Boedi Harsono mengatakan, tanah Negara merupakan tanah yang belum dihaki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA. Tanah Negara dalam arti sempit tersebut harus dibedakan dengan tanah-tanah yang dikuasai Departemen-departemen dan Lembaga-lembaga pemerintah-Non Pemerintah dengan Hak Pakai yang merupakan aset atau bagian kekayaan Negara yang penguasaannya

---

<sup>19</sup> Septi Hariyanti, 2008, *Penanganan Masalah Tanah Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang Dikuasai Masyarakat di Kecamatan Baturetno Kabupaten Wonogiri*, Tesis, hlm 100-102.

pada Menteri Keuangan. Penguasaan tanah-tanah Negara dalam arti publik berada pada Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.<sup>20</sup>

Dalam pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga menurut Peraturan Menteri Negara No 9 Tahun 1999 tentang Ketentuan-ketentuan Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Pengelolaannya, tetap harus mendapatkan persetujuan dari Menteri Keuangan sebagai pengelolaan kekayaan negara. Dapat pula ditegaskan bahwa pengurusan tanah-tanah negara, yang merupakan kekayaan negara secara yuridis administrasi penguasaannya berada di bawah wewenang Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan secara fisik penggunaannya berada di bawah pengurusan suatu departemen/lembaga yang memerlukan koordinasi dalam penanganannya.<sup>21</sup>

Untuk menambah pendapatannya, PT KAI (Persero) Divre II Sumbar telah menyewakan tanah perkeretaapian pada masyarakat di Kota Padang. Merujuk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA, PT KAI (Persero) tidak berhak menyewakan tanah. Semua perbuatan hukum yang dilakukan dengan objek tanah, harus mengacu pada UUPA. Karena, sesudah mulai berlakunya UUPA pasal-pasal yang mengatur sewa-menyewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt) tidak berlaku lagi terhadap sewa menyewa tanah<sup>22</sup>.

---

<sup>20</sup> Boedi Harsono, *Opt. Cit*, hlm 272.

<sup>21</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2006, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, hlm 6

<sup>22</sup> Boedi Harsono, *Opt.Cit* hlm 154.

Sementara, yang terjadi kontrak sewa antara PT KAI (Persero) Divre Sumbar dengan masyarakat di Kota Padang tidak mengacu pada UUPA. PT KAI (Persero) Divre Sumbar menyewakan tanah kepada masyarakat sebagaimana objek sewa benda bergerak. Sesuai dengan Pasal 44 ayat (1) UUPA hak atas tanah yang dapat disewakan kepada pihak lain adalah hak milik. Penyewaan tanah oleh PT KAI (Persero) juga tidak sesuai dengan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dibuat dalam bentuk akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>23</sup>

Berdasarkan uraian latar belakang yang dikemukakan diatas perlu dilakukan kajian lebih lanjut hubungan hukum terkait sewa menyewa tanah perkeretaapian di Kota Padang untuk keperluan bangunan.

## **B. Perumusan Masalah**

Sesuai dengan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang akan diteliti dalam tulisan ini adalah ;

1. Bagaimana kedudukan PT KAI dalam melakukan penyewaan tanah perkeretaapian kepada masyarakat di Kota Padang?
2. Bagaimana proses penyewaan tanah aset PT KAI untuk keperluan bangunan oleh masyarakat di Kota Padang ?
3. Bagaimana proses penyerahan kembali tanah aset PT KAI setelah berakhirnya sewa dalam hal PT KAI memerlukannya untuk pembangunan perkeretaapian?

## **C. Tujuan Penelitian**

---

<sup>23</sup> Urip Santoso, *op. cit*, hlm 85

Suatu karya ilmiah harus memiliki suatu tujuan yang jelas yang hendak dicapai dari penelitian yang dilaksanakan, berkenaan dengan hal tersebut berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana kedudukan PT KAI dalam penyewaan tanah kepada masyarakat di kota Padang.
2. Untuk mengetahui bagaimana proses penyewaan tanah aset PT KAI dengan masyarakat di kota Padang.
3. Untuk mengetahui proses penyerahan kembali tanah aset PT KAI setelah berakhirnya sewa dalam hal PT KAI memerlukannya untuk pembangunan perkeretaapian.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang hendak dicapai dari penelitian yang telah penulis lakukan ini ada 2 (dua) yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan informasi, referensi atau rujukan kepada pembaca untuk pengetahuan hukum pada umumnya dan dapat sebagai bahan rujukan dan masukan tentang bagaimana pelaksanaan peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa.

2. Manfaat Praktis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat sebagai pedoman bagi masyarakat yang ingin mengetahui tentang pelaksanaan penyewaan tanah sesuai dengan undang-undang pertanahan. Disamping itu, penelitian ini juga

untuk mengembangkan ilmu pengetahuan serta sarana bagi penulis untuk menerapkan ilmu pengetahuan hukum yang penulis dapatkan selama duduk dibangku perkuliahan di Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan penelusuran informasi tentang keaslian penelitian yang akan dilakukan, permasalahan yang dibahas oleh penulis dalam tesis ini belum pernah dibahas atau diteliti pihak lain baik pada Universitas Andalas maupun pada Perguruan Tinggi lainnya, apabila ada tulisan yang sama maka tulisan ini sebagai pelengkap dari tulisan yang sudah ada sebelumnya. Sepanjang pengetahuan penulis ada beberapa penelitian yang mendekati penelitian penulis ini. Akan tetapi berbeda dengan rumusan masalah yang akan penulis teliti, serta berbeda tempat penelitiannya, yaitu :

1. MHD. Afandi, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Andalas tahun 2012, dengan judul “Penataan Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat“, adapun yang menjadi Rumusan Masalah yaitu :
  - a) Bagaimana bentuk penataan tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Wilayah Kerja Divisi Regional II Sumatera Barat?
  - b) Apa Apa hambatan yang dihadapi dalam penataan tanah aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) dalam melakukan penataan tanah aset?
2. Febrina Primadya, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Andalas tahun 2014, dengan judul “Pemberian Hak

Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Pada Kawasan Terminal Lubuk Basung “, adapun yang menjadi Rumusan Masalah yaitu :

- a. Bagaimana proses pembangunan pada kawasan terminal Lubuk Basung?
  - b. Bagaimana proses pemberian hak guna bangunan kepada PT. Sitingkai Sakti Group pada kawasan terminal Lubuk Basung?
  - c. Bagaimana proses pemberian hak guna bangunan kepada pembeli kios/ruko pada kawasan terminal Lubuk Basung?
3. Iswandi, Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas 2014, dengan judul “Pemanfaatan Tanah Aset Tentara Nasional Indonesia Untuk Pertanian Pada Kawasan Lapangan Udara Tabing Padang“, adapun yang menjadi Rumusan Masalah yaitu :
- a) Bagaimana pemanfaatan tanah aset TNI AU untuk pertanian di kawasan Lanud Tabing?
  - b) Bagaimana bentuk hubungan hukum dalam pemanfaatan tanah aset TNI AU untuk pertanian antara masyarakat dengan TNI AU?

## **F. Kerangka Teoritis Dan Konseptual**

### **1. Kerangka Teoritis**

Melakukan sebuah penelitian diperlukan adanya landasan teoritis, sebagaimana dikemukakan oleh M. Solly Lubis bahwa landasan teoritis merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, asas, maupun konsep yang relevan digunakan untuk mengupas suatu kasus ataupun permasalahan. Untuk meneliti mengenai suatu permasalahan hukum, maka

pembahasan yang relevan adalah apabila dikaji menggunakan teori-teori hukum. Konsep-konsep hukum, asas-asas hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis, yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.<sup>24</sup>

Teori berasal dari kata *theoria* dimana dalam bahasa Latin artinya perenungan, sedangkan dalam bahasa Yunani berasal dari kata *thea* yang artinya cara atau hasil pandang. Cara atau hasil pandang ini merupakan suatu bentuk konstruksi di alam ide imajinatif manusia tentang realitas-realitas yang ia jumpai dalam pengalaman hidupnya. Maka dapatlah dikatakan kalau teori adalah serangkaian bagian atau variabel, dengan maksud menjelaskan fenomena alamiah.

Pendapat lain Teori diartikan hipnotis yang dipergunakan untuk argumentasi atau investigasi.<sup>25</sup> Teori memberikan sarana kepada kita untuk bisa merangkum serta memahami masalah yang kita bahas secara lebih baik, serta memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang di bahas. Fungsi teori adalah untuk menstrukturisasikan penemuan-penemuan, membuat beberapa pemikiran, dan menyajikan dalam bentuk penjelasan-penjelasan dan pertanyaan-pertanyaan. Sehingga sebuah teori bisa digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi. Oleh karena itu orang dapat meletakkan fungsi dan

---

<sup>24</sup> M. Solly Lubis dalam Salim, HS, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm 54.

<sup>25</sup> Komaruddin, Yooke Tjuparmah S Komaruddin, 2006, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Aksara, Jakarta, hlm 270.



kegunaan sebagai suatu pendoman untuk menganalisis pembahasan tentang peristiwa atau fakta hukum yang diajukan dalam sebuah masalah.

#### **a. Teori Kesepakatan**

Kesepakatan atau kata sepakat merupakan bentuk atau merupakan unsur-unsur dari suatu perjanjian (*Overeenkomst*) yang bertujuan untuk menciptakan suatu keadaan dimana pihak-pihak yang mengadakan perjanjian mencapai suatu kesepakatan atau tercapainya suatu kehendak. Mengenai perjanjian diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), pada Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa pengertian perjanjian yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

Kesepakatan merupakan dasar awal pembentukan perjanjian. Kesepakatan mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup suatu perjanjian atau pernyataan pihak yang satu “cocok” atau bersesuaian dengan pernyataan pihak yang lain.<sup>26</sup> Timbulnya kesepakatan karena adanya kepentingan masing-masing pihak yang saling membutuhkan. Perjanjian adalah perbuatan hukum, melalui perjanjian akan terlindungi hak para pihak dan dapat meminta ganti rugi karena biasanya di dalam suatu perjanjian terdapat klausula seperti itu.

---

<sup>26</sup> J.H. Niewenhuis, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Terjemahan Djasadin Saragih), Surabaya, hlm 2.

Menurut Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.<sup>27</sup> Sedangkan menurut Riduan Syahrani perjanjian adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung bahwa para pihak yang membuat perjanjian sepakat atau ada persetujuan kemauan atau menyetujui kehendak masing-masing yang dilakukan para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan dan penipuan.<sup>28</sup>

Dalam teori kesepakatan melahirkan sebuah asas terpenting yaitu asas kebebasan para pihak untuk menentukan apa saja yang akan disepakati atau disebut dengan asas kebebasan berkontrak yang berarti para pihak bebas untuk menentukan isi perjanjian dengan bentuk atau format apapun atau substansinya sesuai yang disepakati para pihak. Perjanjian memang dikehendaki oleh dua orang atau lebih yang membuat suatu perjanjian berarti hak dan kewajiban yang telah disepakati oleh para pihak merupakan kehendak dan pilihan bebas dari para pihak untuk menentukan isi perjanjiannya.

Adapun syarat-syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan telah diatur dalam Buku III Bab II Bagian Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,

---

<sup>27</sup> Subekti, 1987, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermassa, Jakarta, hlm 1.

<sup>28</sup> Riduan Syahrani, 2000, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, hlm. 214

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian,
3. Suatu hal tertentu,
4. Suatu sebab yang halal.

Ada tiga teori yang menjawab tentang ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan yaitu:

a) Teori kehendak (*wilstheorie*)

Menurut teori kehendak, bahwa perjanjian terjadi apabila ada persesuaian antara kehendak dan pernyataan. Dengan demikian antara kehendak dengan pernyataan merupakan suatu hubungan yang tidak terpisahkan, oleh karena itu setiap adanya kehendak harus dinyatakan. Apabila terdapat ketidak sesuaian antara kehendak dan pernyataan, maka tidak terbentuk suatu perjanjian.<sup>29</sup>

b) Teori Pernyataan (*verklaringstheorie*)

Menurut teori ini kehendak merupakan proses batiniah yang tidak diketahui orang lain. Akan tetapi yang menyebabkan terjadinya perjanjian adalah pernyataan. Jika terjadi perbedaan antara kehendak dan pernyataan maka perjanjian tetap terjadi.

c) Teori Kepercayaan (*vertrouwenstheorie*)<sup>30</sup>

Menurut teori ini tidak setiap pernyataan menimbulkan perjanjian, tetapi pernyataan yang menimbulkan kepercayaan saja yang

---

<sup>29</sup> Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 76.

<sup>30</sup> Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 163.

menimbulkan perjanjian. Kepercayaan dalam arti bahwa pernyataan itu benar-benar dikehendaki.

Suatu perjanjian akan mempunyai akibat hukum dari yang telah disepakati para pihak, yang menimbulkan hak dan kewajiban (prestasi), jika prestasi tersebut tidak dilaksanakan para pihak maka akan menimbulkan ingkar janji (wanprestasi) dan bagi pihak yang melanggar akan memperoleh sanksi sesuai dengan kesepakatan dan terhadap wanprestasi tersebut pihak lain berhak untuk memaksakan tuntutan akan haknya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku.

#### **b. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Kepastian hukum disebut juga dengan istilah *principle of legal security dan rechtszekerheid*. Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu.

Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>31</sup>

Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>32</sup>

Teori kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu:

- 1) Adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan;
- 2) Kepastian hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum maka, individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal, undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya, untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Han Kelsen dalam Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta., hlm.158.

<sup>32</sup> Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, hlm.82-83.

<sup>33</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Kedua, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm 158.

Hukum memang pada hakikatnya adalah sesuatu yang bersifat abstrak, meskipun dalam manifestasinya berwujud konkrit, persepsi orang mengenai hukum itu beraneka ragam, tergantung dari sudut mana mereka memandang. Kalangan hakim akan memandang hukum itu dari sudut pandang mereka sebagai hakim, kalangan ilmuwan hukum akan memandang hukum dari sudut profesi keilmuan mereka, rakyat kecil akan memandang hukum dari sudut pandang mereka dan sebagainya.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis, kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (Multi tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistim norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau tidak menimbulkan konflik norma.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa "*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*" yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan

merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.<sup>34</sup>

Dalam penulisan ini kepastian hukum dapat dilihat dengan dibuatnya kontrak sewa antara masyarakat dengan PT KAI Persero dalam pemanfaatan tanah aset PT KAI Persero.

### c. Teori perlindungan hukum

Perlindungan hukum berasal dari kata perlindungan dan hukum, perlindungan berdasarkan pengertian dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu proses, cara, perbuatan melindungi. Hukum dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia mempunyai defenisi :

1. Peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah.
2. Undang-undang, peraturan-peraturan dan aturan-aturan lainnya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat.
3. Patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa (alam) yang tertentu.
4. Keputusan (pertimbangan) yang ditetapkan oleh hakim (dalam pengadilan) atau vonis.<sup>35</sup>

Hukum bertujuan untuk memberikan perlindungan kepentingan manusia agar aman, adil dan sejahtera dalam melangsungkannya kehidupannya. Teori Perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan

---

<sup>34</sup> Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm 59.

<sup>35</sup> <http://kbbi.web.id/perlindungan>

perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.<sup>36</sup> Menurut Fitzgerald, menjelaskan teori perlindungan hukum, bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.<sup>37</sup> Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.<sup>38</sup>

Perlindungan hukum memberikan gambaran dari fungsi hukum, yaitu suatu konsep hukum yang memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Hukum berfungsi untuk memberikan perlindungan kepentingan manusia. Disini Hukum harus dilaksanakan, pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai tetapi dapat juga terjadi karena pelanggaran hukum. Pelanggaran terjadi ketika subjek hukum tertentu tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dijalankan, atau karena melanggar hak-

---

<sup>36</sup>Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Perrs, Jakarta, hlm 263.

<sup>37</sup> Fitzgerald dalam Satijipto Raharjo, 2000, "*Ilmu Hukum*", Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 53.

<sup>38</sup> Satijipto Raharjo, Ibid, hlm 69.



hak subjek hukum lain, subjek hukum yang dilanggar hak-haknya harus mendapat perlindungan hukum.<sup>39</sup>

Secara teoritis bentuk perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua) bentuk yaitu :

1. Perlindungan hukum preventif

Merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan, mencegah terjadinya sengketa.

2. Perlindungan hukum represif.

Merupakan perlindungan hukum yang berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa.<sup>40</sup>

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya.

## **2. Kerangka Konseptual**

Kerangka konsep merupakan kerangka yang menghubungkan antara konsep-konsep hukum yang ingin atau akan diteliti. Suatu konsep bukan merupakan suatu gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala ini dinamakan dengan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan

---

<sup>39</sup> Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, hlm 29

<sup>40</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op. Cit*, hlm 264.

dari fakta tersebut. Di dalam penelitian ini penulis memaparkan beberapa konsep, yaitu:

**a. Kontrak**

Didalam perundang-undangan tidak disebutkan secara tegas pengertian kontrak, tetapi menurut Para pakar hukum bahwa kontrak adalah "Kaidah/ aturan hukum yang mengatur hubungan hukum antar para pihak berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum untuk melaksanakan suatu prestasi/obyek perjanjian"

Pengaturan umum tentang kontrak diatur dalam KUH Perdata buku

III.

Istilah hukum perjanjian atau kontrak merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *contract law*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *overeenscomsrecht*.<sup>41</sup> Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>42</sup> Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Perjanjian didefenisikan, "perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Dengan demikian perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu

---

<sup>41</sup> Salim H.S, 2004, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Cet. II, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 3

<sup>42</sup> Subekti , 1990, *Hukum Perjanjian*, Cet. XII, Jakarta: Intermedia, hlm. 1

berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

**b. Sewa Menyewa**

Sewa menyewa adalah suatu kesepakatan antara pihak yang menyewa dengan pihak penyewa untuk pemakaian obyek tertentu sesuai dengan jangka waktu dan biaya yang telah disepakati antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Hak Sewa Untuk Bangunan disebutkan dalam pasal 16 huruf e UUPA. Secara khusus Hak Sewa Untuk Bangunan diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA. Pengertian Hak Sewa Untuk Bangunan disebutkan dalam Pasal 44 ayat (1) UUPA, yaitu seseorang atau badan hukum mempunyai atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hak Sewa Untuk Bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sebagai sewa dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dan penyewa tanah (pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan ).<sup>43</sup>

**c. Tanah**

---

<sup>43</sup> Urip Santoso, *Opt.Cit*, hlm 83

Tanah adalah permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah.<sup>44</sup> Tanah yang dimaksudkan adalah permukaan bumi sesuai dengan konsep UUPA Pasal 4 ayat 1 berbunyi.

**d. Aset**

Definisi aset menurut Spargue aset yang dimiliki perusahaan harus memiliki nilai dan perusahaan dapat menikmati/manfaatkan nilai tersebut.<sup>45</sup> Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 27 Tahun 2014 menggunakan istilah barang Negara untuk aset Negara mendefinisikan barang milik Negara (BMN), yaitu Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

**G. Metode Penelitian**

Untuk mendapatkan data dan informasi yang konkrit dalam penelitian yang akan digunakan sebagai bahan dalam penulisan tesis ini, maka metode yang penulis gunakan adalah metode yuridis empiris, yakni menganalisis masalah dengan memperhatikan norma hukum yang berlaku serta dihubungkan dengan fakta yang ditemui di lapangan dan membandingkan dengan peraturan yang berlaku. Untuk melakukan penelitian yuridis empiris, sebagaimana di atas, diperlukan langkah-langkah sebagai berikut:

**1. Jenis Data**

---

<sup>44</sup> <http://kbbi.web.id/tanah>, diakses terakhir 10 April 2017.

<sup>45</sup> Sprague. C, dalam Eddy Mulyadi Soepardi, "Memahami Kerugian Keuangan Negara Sebagai Salah Satu Unsur Tindak Pidana Korupsi", Makalah pada ceramah ilmiah FH Universitas Pakuan, 24 Januari 2009, hlm 6.

a. Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara bebas terpimpin, yaitu dengan terlebih dahulu mempersiapkan pokok-pokok pertanyaan sebagai pedoman dan variasi-variasi dengan situasi ketika wawancara. Wawancara merupakan suatu metode data dengan jalan komunikasi yakni dengan melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (responden), komunikasi tersebut dapat dilakukan secara langsung maupun tidak langsung.<sup>46</sup>

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperlukan guna melengkapi data primer yang diperoleh melalui studi kepustakaan dengan cara mengumpulkan, mempelajari dan menganalisa teori-teori dan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Pada studi kepustakaan ini penulis memperoleh data sekunder dari bahan hukum yang terdiri dari :

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan penelitian yang bersumber pada peraturan perundang-undangan dan ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas pada tesis ini, antara lain ;
  - a. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.
  - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

---

<sup>46</sup> Riato, 2004, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta, hlm 72.

- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnyadisebutUUPA.
- d. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian.
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.
- f. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 1998 tentang Prasarana Dan Sarana Kereta Api.
- g. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- h. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- i. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan tentang Kebijakanaksanaan Selanjutnya.
- j. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah..
- k. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.

l. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

m. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96 Tahun 2007 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang memberikan penjelasan atau keterangan-keterangan mengenai peraturan perundang-undangan pada bahan hukum primer yaitu :

- a. Buku-buku ilmiah
- b. Jurnal-jurnal hukum
- c. Makalah
- d. Hasil-hasil penelitian dan wawancara

3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu Bahan hukum yang memberikan penjelasan maupun petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunderyang terdiri atas :

1. Kamus Hukum
2. Kamus Besar Bahasa Indonesia.

c. Sumber data dalam penelitian ini bersumber dari ;

1. Penelitian Kepustakaan, yaitu penelitian yang dilakukan di kepustakaan. Tempat penelitian kepustakaan ini adalah di :

- 1) Perpustakaan Pusat Universitas Andalas
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
- 3) Perpustakaan Daerah Propinsi Sumatera Barat di Padang
- 4) Buku-buku yang penulis miliki sendiri.

2. Penelitian Lapangan, Penelitian lapangan yang dimaksudkan adalah penelitian langsung dilapangan yaitu :

- 1) PT Kereta Api Indonesia (KAI) Divisi Regional (Divre) II Sumbar.
- 2) Masyarakat (pihak penerima kontrak sewa dari PT KAI).

2. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah merupakan wilayah generalisasi yang terdiri dari obyek/subyek yang memiliki kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.<sup>47</sup>

Menurut Sugiyono, populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas, obyek/subjek yang mempunyai kuantitas & karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.<sup>48</sup> Sedangkan, Arikunto menjelaskan bahwa populasi adalah keseluruhan subjek

---

<sup>47</sup> Amiruddin, Zainal Asikin, 2012, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 100.

<sup>48</sup> Sugiyono, 2010, Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D, Alfabeta, Jakarta, hlm 80.



penelitian.<sup>49</sup> Maka dari penjelasan para ahli tersebut, penulis menetapkan populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat yang terikat kontrak sewa terhadap aset tanah PT KAI Persero di Kota Padang.

#### b. Sampel

Teknik Sampling yaitu merupakan teknik pengambilan sampel. Terdapat berbagai macam teknik sampling untuk menentukan sampel yang akan dipakai dalam penelitian. Teknik sampling pada dasarnya bisa dikelompokkan menjadi 2 (dua) maca yaitu probability sampling dan non-probability sampling.

##### 1. Probability Sampling

Probability sampling adalah suatu teknik sampling yang memberikan peluang atau kesempatan yang sama bagi setiap unsur populasi untuk dipilih menjadi sampel, tehnik ini terdiri atas:

- a) Simple random sampling, dikatakan simple atau sederhana sebab pengambilan sampel anggota populasi dilakukan secara acak, tanpa memperhatikan strata yang terdapat dalam populasi tersebut. Cara ini dapat lakukan jika anggota populasi dianggap homogen.
- b) Dispropotionate Stratified Random Sampling, suatu teknik yang digunakan untuk menentukan jumlah sampel, jika populasi berstrata tetapi kurang proporsional.

---

<sup>49</sup> Arikunto,2010, Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik, Rineka Cipta, Jakarta, hlm 173

- c) Proportionate stratified random sampling, salah satu teknik yang digunakan jika populasi mempunyai anggota atau unsur yang tidak homogen serta berstrata secara proporsional.
- d) Area sampling (Cluster sampling), teknik sampling daerah dipakai untuk menentukan sampel jika objek yang akan diteliti atau sumber data sangat luas.

## 2. Non Probability

Non probability sampling adalah teknik yang tidak memberikan peluang/kesempatan sama bagi setiap unsur atau anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel, teknik ini terdiri atas:

- a) Sampling Sistematis suatu teknik pengambilan sampel berdasarkan urutan dari anggota populasi yang telah diberi nomor urut.
- b) Sampling Kuota, teknik untuk menentukan sampel yang berasal dari populasi yang memiliki ciri-ciri tertentu sampai jumlah kuota yang diinginkan. Sampling aksidental, suatu teknik penentuan sampel berdasarkan kebetulan, yaitu siapa saja yang secara kebetulan bertemu dengan peneliti dapat dipakai sebagai sampel.
- c) Purposive Sampling: Suatu teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu atau seleksi khusus.
- d) Sampling Snowball, teknik penentuan sampel yang mula-mula jumlahnya kecil atau sedikit, lalu kemudian membesar. Atau sampel berdasarkan penelusuran dari sampel yang sebelumnya.

Penarikan atau pembuatan sampel dari populasi untuk mewakili populasi disebabkan untuk mengangkat kesimpulan penelitian sebagai suatu yang berlaku bagi populasi. Sampel adalah sebagian atau wakil populasi yang diteliti.<sup>50</sup> Selanjutnya, menurut Sugiyono sampel adalah “bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut.”<sup>51</sup>

Dalam penelitian ini penulis mengambil sampel dengan menggunakan teknik purposive sampling. Mengenai hal ini, Arikunto menjelaskan bahwa “purposive sampling dilakukan dengan cara mengambil subjek bukan didasarkan atas strata, random atau daerah tetapi didasarkan atas adanya tujuan tertentu.” Begitu pula menurut Sugiyono sampling purposive adalah “teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu.” Artinya setiap subjek yang diambil dari populasi dipilih dengan sengaja berdasarkan tujuan dan pertimbangan tertentu<sup>52</sup>.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dipakai dalam proses penelitian ini adalah didapat dengan cara :

#### a. Studi Dokumen

Studi kepustakaan merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum, karena penelitian hukum selalu bertolak dari premis normatif. Studi kepustakaan bagi penelitian hukum meliputi

---

<sup>50</sup> Arikunto, ibid hlm 174.

<sup>51</sup> Sugiyono, ibid hlm 81

<sup>52</sup> Sugiyono ibid, hlm 85.

studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.<sup>53</sup>

b. Wawancara

Data ini diperoleh melalui wawancara atau *interview*. Wawancara atau *interview* adalah studi peran antar pribadi bertatap muka (*face to face*), ketika seseorang pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang direncanakan untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seorang responden.<sup>54</sup> Teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara semi terstruktur. Penulis akan mengajukan pertanyaan yang telah disusun dan kemudian mengembangkan pertanyaan tersebut sesuai dengan jawaban dan penjelasan yang diberikan oleh responden yang berkaitan dengan masalah yang diteliti guna memperoleh data yang dibutuhkan.

4. Pengolahan dan Analisis Data

c. Pengolahan Data

Pengolahan data diperlukan dalam usaha merapikan data yang telah dikumpulkan sehingga memudahkan dalam menganalisis. Setelah data-data diperoleh, maka selanjutnya data-data tersebut diolah dengan cara *Editing*, yaitu data yang diperoleh akan diperiksa

---

<sup>53</sup> Zainal Amiruddin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafinda Persada, Jakarta, hlm 67

<sup>54</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali, Jakarta, hlm 82

atau diteliti untuk menjamin apakah data tersebut sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan, jika ada data yang salah akan diperbaiki dan apabila ada data yang kurang akan ditambah.

d. Analisis Data

Setelah selesai diolah, data tersebut dianalisis secara kualitatif. Analisis secara kualitatif adalah analisis yang tidak memakai angka-angka melainkan rangkaian kata-kata yang membentuk kalimat, untuk menjawab rumusan masalah yang ada, yang akhirnya menjadi suatu kesimpulan. Kegunaan dari analisis data ini adalah untuk menilai data-data yang disajikan, baik dengan menggunakan perundang-undangan yang berlaku ataupun menurut pandangan para ahli ataupun akal sehat dan logika dari peneliti sendiri.