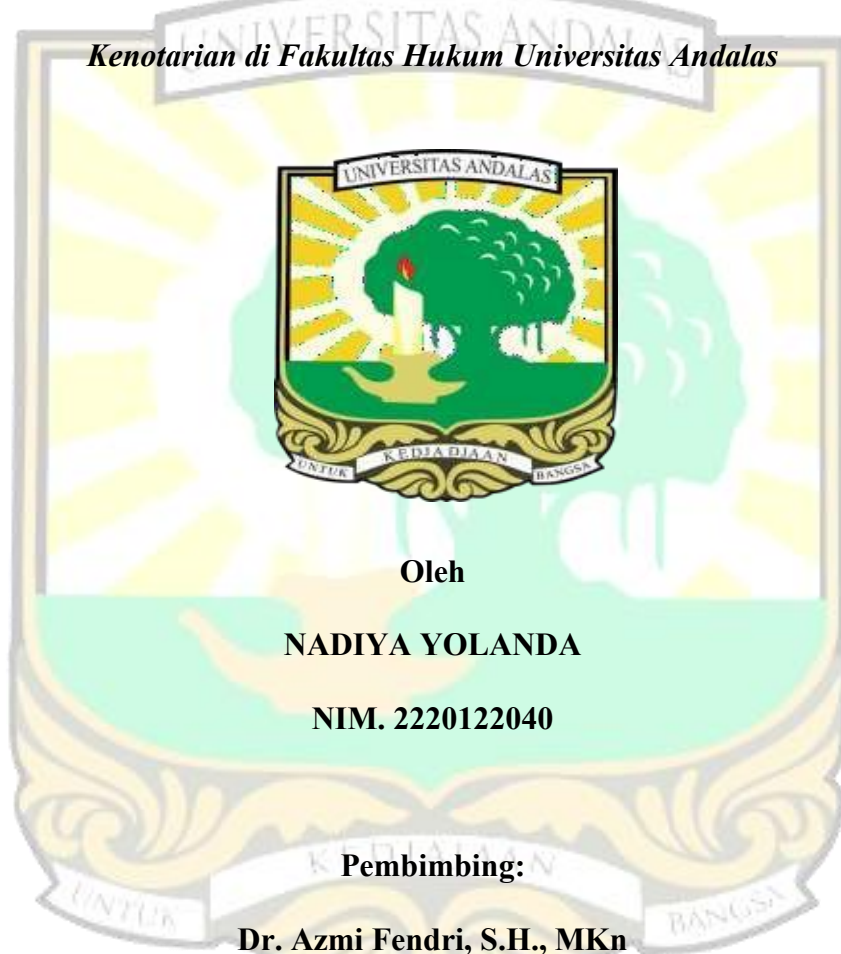


TESIS

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA PEMANFAATAN TANAH  
GRONDKAART PT KERETA API INDONESIA (PERSERO) DENGAN  
MASYARAKAT DI BATU PALANO SUNGAI PUA**

*Diajukan Untuk memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Magister*

*Kenotarian di Fakultas Hukum Universitas Andalas*



Oleh

**NADIYA YOLANDA**

**NIM. 2220122040**

**Pembimbing:**

**Dr. Azmi Fendri, S.H., MKn**

**Dr. Delfiyanti, S.H., MH**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS**

**2025**

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA PEMANFAATAN TANAH *GRONDKAART*  
PT KERETA API INDONESIA (PERSERO) DENGAN MASYARAKAT DI  
BATU PALANO SUNGAI PUA**

*Nadiya Yolanda, 2220122040, Tesis, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum  
Univesritas Andalas, 112 halaman, 2025*

**ABSTRAK**

Jalur Kereta Api yang sudah tidak aktif lagi, salah satu contoh dalam hal ini di daerah Batu Palano, Nagari Sungai Pua Kabupaten Agam Timur yang berada di wilayah Stasiun Padang Giring-Giring dengan Nomor 7207 terletak pada km 86. Masyarakat sekitar wilayah Batu Palano memanfaatkan lahan yang tidak lagi produktif yang sudah ditumbuhi rumput ilalang tersebut dengan membangun tempat berlindung bagi mereka yaitu rumah, baik semi permanen atau permanen, bangunan prasarana umum seperti surau atau mesjid, ataupun untuk perkebunan. Masyarakat yang menggunakan atau mengolah lahan tersebut membayar iuran yang telah ditentukan besaran nominalnya oleh pihak PT. Kereta Api Indonesia (persero). Rumusan Masalah adalah : 1. Bagaimana pemanfaatan tanah *grondkaart* PT Kereta Api Indonesia (Persero) oleh masyarakat Batu Palano?, 2. Bagaimana akibat hukum pemanfaatan tanah *grondkaart* PT Kereta Api Indonesia (Persero) melalui perjanjian sewa menyewa dengan masyarakat di Batu Palano sungai Pua?. Metode penelitian yang digunakan adalah dengan Pendekatan masalah dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis (*Empiris*), dengan lokasi penelitian di Batu Palano nagari Sungai Pua. Hasil penelitian menyebutkan bahwa Adapun bentuk pemanfaatan aset tetap antara BUMN dengan Pihak lainnya diatur dalam Peraturan Menteri BUMN Nomor PER-07/MBU/04/2021 tentang Pedoman Kerja sama BUMN dan pedoman pelaksanaan kerjasama, dalam Pasal 4A angka 4 berupa; a. Kuasa Kelola, b. Perusahaan Patungan (*joint venture company*), c. Pendirian dana kelolaan investasi (*fund*), d. Sewa menyewa aset, e. Kerja sama operasi, f. Bangun guna serah (*build operate transfer*), g. Bangun Milik Serah (*build own transfer*), h. Bangun Serah Guna (*build transfer operate*), i. Bangunelihara serah (*build maintain trasnfer*), j. Lengkapi guna serah (*equip operate transfer*), dan/ atau , k. Bentuk kerja sama lainnya sesuai Anggaran Darat, karakteristik dan/ atau dinamika industri, sektoral, dan/ atau kebutuhan masing-masing BUMN. Selain memperoleh penghasilan dari sewa menyewa aset yang dikelola oleh Unit Penjagaan Aset. PT KAI (Persero) adalah subjek hukum dari badan hukum publik karena merupakan Badan Usaha Milik Negara, dalam hal ini pengelolaannya adalah berdasarkan UU Perseroan Terbatas (UUPT) yang harus diwakili oleh organ direksi, dan/ atau kuasa dari direksi. Dalam hal ini perjanjian sewanya tidak dilakukan oleh organ PT Persero tersebut atau kuasanya. Apabila perjanjian sewa dilakukan oleh subjek yang tidak berwenang untuk itu maka akibat perjanjian adalah dapat dibatalkan.

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

**RENTAL AGREEMENT PROVIDES LAND USE *GROUND MAP*  
PT INDONESIA RAILWAY (PERSERO) WITH THE COMMUNITY IN  
BATU PALANO SUNGAI PUA**

### ABSTRACT

Railway lines that are no longer active, one example in this case is in the Batu Palano area, Nagari Sungai Pua, East Agam Regency which is in the area of Padang Giring-Giring Station with Number 7207 located at km 86. Communities around the Batu Palano area use the land those who are no longer productive and have been overgrown with weeds by building shelters for them, namely houses, either semi-permanent or permanent, public infrastructure buildings such as suraus or mosques, or for plantations. People who use or cultivate the land pay a nominal fee which has been determined by PT. Indonesian Railways (Persero). The problem formulation is: 1. How to use the land *land map* PT Kereta Api Indonesia (Persero) by the people of Batu Palano?, 2. What are the legal consequences of land use *land map* PT Kereta Api Indonesia (Persero) through a rental agreement with the community in Batu Palano, Pua River. The research method used is the problem approach in this research is sociological juridical (*Empirical*), with the research location at Batu Palano nagari Pua River. The results of the research state that the form of utilization of fixed assets between BUMN and other parties is regulated in the Minister of BUMN Regulation Number PER-07/MBU/04/2021 concerning Guidelines for BUMN Cooperation and guidelines for implementing cooperation, in Article 4A number 4 in the form of; a. Power of Management, b. Joint Venture Company (*joint venture company*), c. Establishment of investment managed funds (*fund*), d. Leasing assets, e. Operational cooperation, f. Build using submit (*build operate transfer*), g. Build Owned Serah (*build own transfer*) h. Build Submit (*build transfer operate*), i. Build, maintain, surrender (*build maintain transfer*), j. Complete the application for handover (*equip operate transfer*), and/or, k. Other forms of cooperation in accordance with the Land Budget, characteristics and/or dynamics of the industry, sector, and/or needs of each BUMN. Apart from earning income from renting assets managed by the Asset Custody Unit. PT KAI (Persero) is a legal subject of a public legal entity because it is a State-Owned Enterprise, in this case its management is based on the Limited Liability Company Law (UUPT) which must be represented by an organ of directors, and/or a proxy from the directors. In this case, the rental agreement was not executed by the PT Persero organ or its proxy. If the rental agreement is executed by a subject who is not authorized to do so, the consequences of the agreement are that it can be cancelled.

**Keywords :** *Rental Agreement; Pemanfaatan Tanah; Landmap; PT KAI (persero); Batu Palano ; Sungai Pua*