

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH HAK MILIK PT. KERETA
API INDONESIA DENGAN MASYARAKAT**

(Studi Di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil)

SKRIPSI

OLEH :

ANA ZAKIA

NIM 18220063



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2025

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH HAK MILIK PT. KERETA
API INDONESIA DENGAN MASYARAKAT**

(Studi Di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil)

SKRIPSI

OLEH :

ANA ZAKIA



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2025

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuwan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH HAK MILIK PT. KERETA API INDONESIA DENGAN MASYARAKAT

(Studi Di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil)

Benar-benar karya ilmiah yang disusun sendiri dan apabila terdapat duplikat di dalamnya semata-mata hanyalah referensi dari sumber bacaan yang terpercaya. Apabila dikemudian hari terbukti terdapat unsur duplikasi, penjiplakan, penulisan data yang tidak sesuai, dan pemindahan data baik sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang telah diperoleh penulis dapat dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 20 Juni 2025

Penulis



Ana Zakia
NIM. 18220063

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Ana Zakia , NIM 18220063, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH HAK MILIK PT. KERETA API INDONESIA DENGAN MASYARAKAT

(Studi Di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil)

Maka pembimbing menyatakan skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan di uji oleh Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui

Malang, 20 Juni 2025

Ketua Program Studi

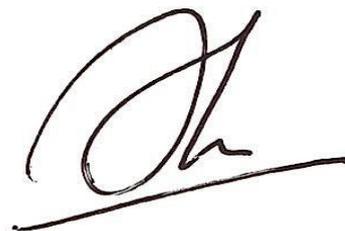
Dosen Pembimbing,

Hukum Ekonomi Syariah



Dr.Fakhruddin,M.HI.

NIP 197408192000031002



Dr.Musleh Harry, SH, M.Hum

NIP 196807101999031002



FAKULTAS SYARIAH

Jl. Gajayana 50, Malang, Kode Pos 65144

Website: www.syariah.uin.malang.ac.id Telp. (0341) 551354

BUKTI KONSULTASI

Nama : Ana Zakia
 NIM/Jurusan : 18220063/ Hukum Ekonomi Syariah
 Dosen Pembimbing : Dr. Musleh Harry, SH, M.Hum
 Judul Skripsi : Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik PT.Kereta Api Indonesia Dengan Masyarakat (Studi Di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil)

No	Hari/Tanggal	Topik Konsultasi	Tanda Tangan
1	6 Januari 2023	Konsultasi Proposal Skripsi	1.
2	3 Febuari 2023	Revisi Proposal Skripsi	2.
3	6 Febuari 2023	Revisi Proposal Skripsi	3.
4	8 Maret 2023	ACC Proposal Skripsi	4.
5	26 Mei 2023	Bab I-II-III	5.
6	22 Juni 2023	Revisi Skripsi	6.
7	14 Agustus 2023	Bab III-IV	7.
8	27 September 2023	Revisi Skripsi	8.
9	16 Oktober 2023	Revisi Skripsi	9.
10	17 Oktober 2023	ACC Ujian Skripsi	10.

Malang, 20 Juni 2025
 Mengetahui
 a.n Dekan
 Ketua Program Studi Hukum Ekonomi
 Syariah

Prof. Dr. Fakhruddin, M.HI

NIP : 197408192000031002

PENGESAHAN SKRIPSI

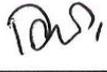
Dewan Penguji Skripsi Saudara/i ANA ZAKIA, NIM 18220063,
Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah
Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH HAK MILIK PT. KERETA API INDONESIA DENGAN MASYARAKAT.

(Studi Di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil)

Telah dinyatakan lulus dengan nilai (83)
Dengan Penguji

1. Dwi Fidhayanti, S. HI., M.H.
NIP 199103132019032036

()
Ketua

2. Dr. Musleh Harry, S.H., M.Hum.
NIP 196807101999031002

()
Sekretaris

3. Dr. H. Moh. Toriquddin, Lc., M.HI.
NIP 197303062006041001

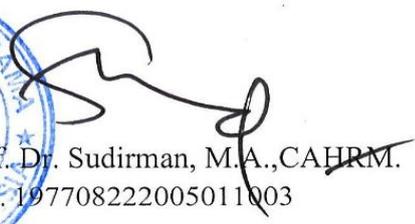
()
Penguji Utama

Malang, 20 Juni 2025

Mengetahui

Dekan Fakultas Syariah,




Prof. Dr. Sudirman, M.A., CAHRM.
NIP. 197708222005011003

MOTTO

Sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain).

QS. Al-Insyirah:6-7

KATA PENGANTAR

Dengan menyebut nama Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penayang. Kami panjatkan puja dan puji syukur kehadirat-Nya yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan inayah-Nya sehingga dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul **“PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH HAK MILIK PT. KERETA API INDONESIA DENGAN MASYARAKAT (Studi Di Desa Dipo Kecamatan Bangil Kabupaten Pasuruan)”** sehingga diselesaikan sesuai dengan jadwal yang ditentukan. Penulisan skripsi ini untuk memenuhi tugas akhir mendapatkan gelar Sarjana Hukum (S.H) pada program Studi S1 Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Segala bentuk bantuan yang telah diterima oleh penulis baik doa, bimbingan, arahan dan para pihak dari hasil diskusi dalam penulisan skripsi ini. Untuk itu penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan kontribusi. Segala kerendahan hati dan ketulusan penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. M. Zainuddin, M.A., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Prof. Dr. Sudirman, M.A., CAHRM, selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Prof. Dr. Fakhruddin, M.HI., selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

4. Dr. Musleh Harry, SH, M.Hum ,selaku dosen pembimbing, terima kasih telah meluangkan waktu atas bimbingan, saran dan arahnya dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
5. Iffaty Nasyi'ah, M.H, selaku dosen wali penulis saat menempuh perkuliahan di Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
6. Dewan Penguji Skripsi yang telah memberikan arahan yang membangun serta masukan demi menyempurnakan kekurangan pada penelitian penulis.
7. Segenap Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan bimbingan serta ilmu selama perkuliahan.
8. Kedua Orang tua penulis Bapak Yahya dan Ibu Fatimah yang telah memberikan dukungan secara moril dan materil sehingga proses penulisan skripsi ini dapat berjalan dengan lancar.
9. Teman-teman jurusan Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2018 yang telah memberikan banyak bantuan selama proses perkuliahan dan pengerjaan penelitian ini.
10. Segenap sahabat-sahabat yang berada di malang maupun di luar malang, yang telah memberikan semangat kepada penulis untuk segera menyelesaikan penelitian ini.
11. Seluruh staf karyawan fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
12. Dan kepada semua pihak yang telah berkontribusi dalam membantu penulis

menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat semua penulis sebutkan.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih dari kata sempurna dikarenakan keterbatasan pengetahuan maupun pengalaman, penulis yakin terdapat banyak kekurangan dalam skripsi ini. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik dari pembaca agar penulis dapat memperbaiki skripsi ini. Semoga penyusunan skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca. Akhir kata penulis mengucapkan banyak terima kasih.

Malang, 20 Juni 2025

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ana Zakia', written in a cursive style.

Ana Zakia

NIM 18220063

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi ialah pemindah alihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan.

Penulisan judul buku dalam footnote maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini. Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar internasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Pedoman Transliterasi Arab Latin yang merupakan hasil keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

B. Konsonan

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada halaman berikut :

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Sa	S	Es (Titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	H	Ha (Titik diatas)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Z	Z	Zet (Titik diatas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Sad	S	Es (Titik di bawah)
ض	Dad	D	De (Titik di bawah)
ط	Ta	T	Te (Titik di

			bawah)
ظ	Za	Z	Zet (Titik di bawah)
ع	' Ain	'.....	Apostrof Terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qof	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء / أ	Hamzah'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

C. Vocal Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa arab dalam bentuk tulisan vokal fathah ditulis dengan “a”, kasrah dengan “i”, dlommah dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut :

Vokal (a) panjang = â misalnya قَالِ menjadi qâla Vokal (i)

panjang= î misalnya قِيلِ menjadi qîla Vokal (u) panjang = û misalnya دُونَ

menjadi dûna.

Khusus untuk bacaan ya‘ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya‘ nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya‘ setelah fathah ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) = و misalnya قول menjadi qawlun

Diftong (ay) = ي misalnya خير menjadi khayrun

D. Ta’Marbuthah (ة)

Ta’ marbûthah ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengahkan kalimat, tetapi apabila ta’ marbuthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya دم اللسة terdiri dari susunan mudlaf dan mudlafilayh, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya نير حمة مال menjadi firahmatillâh.

E. Kata Sandang dan Lafasz al-Jalalah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalalah yang berada di tengah kalimat yang disandarkan (idhafah) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan.....
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan
3. Masyâ’Allah kânâ wa mâlam yasyâ lam yakun.
4. Billâh ‘azza wa jalla.

F. Nama dan Kata Arab TerIndonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut:

“...Abdurahman Wahid, mantan presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan namun

Perhatikan penulisan nama “Abdurahman Wahid”, “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata- kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa arab, namun ia berupa nama dari orang Indonesia dan telah terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-Rahmân Wahîd”, “Amîn Raîs”, dan bukan ditulis dengan “shalât”

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PERSETUJUAN.....	Error! Bookmark not defined.
BUKTI KONSULTASI	Error! Bookmark not defined.
MOTTO	v
KATA PENGANTAR.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	ix
DAFTAR ISI.....	xvi
ABSTRAK	xvii
مستخلص البحث.....	xviii
ABSTRACT.....	xix
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian.....	12
BAB II METODOLOGI PENELITIAN.....	14
A. Penelitian Terdahulu	14
B. Metodologi Penelitian	20
C. Sistematika Pembahasan.....	28
BAB III TINJAUAN PUSTAKA.....	30
Kerangka Teori	30
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	34
A. Gambaran umum lokasi penelitian	34
B. Hasil dan Pembahasan.....	36
BAB V PENUTUP.....	70
A. Kesimpulan.....	70
B. Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA.....	72

ABSTRAK

Ana Zakia, 18220063, 2025. **Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik PT. Kereta Api Indonesia Dengan Masyarakat (Studi Di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil)**. Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Dr. Musleh Harry, SH, M.Hum

Kata Kunci : Tanah, Kepemilikan, Sewa Menyewa

Tanah dimata masyarakat sangatlah penting untuk kebutuhan primer maupun sumber kehidupan karena tanah memiliki berbagai aspek untuk ekonomi, sosiologi, dan politik. Tanah juga berfungsi untuk tempat tinggal, sumber pencaharian nafkah, tempat berketurunan, serta digunakan kegiatan ritual keagamaan dan adat istiadat.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh permasalahan hukum yang muncul akibat perjanjian sewa menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (PT. KAI) oleh masyarakat di Desa Dipo, Kelurahan Pogar, Kecamatan Bangil. Tanah tersebut pada awalnya dihuni oleh warga tanpa pemahaman yang utuh mengenai status kepemilikan, sehingga ketika PT. KAI mulai menarik kebijakan sewa menyewa, timbul resistensi dan ketidaksesuaian dalam pelaksanaan hukum.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif deskriptif. Jenis penelitian ini dipilih untuk mengkaji realitas hukum di lapangan secara langsung melalui observasi dan wawancara terhadap warga dan pihak PT. KAI Daop 8 Surabaya. Sumber data terdiri dari data primer berupa wawancara langsung serta dokumentasi perjanjian sewa, dan data sekunder dari peraturan perundang-undangan, buku, serta literatur ilmiah terkait. Teknik analisis data dilakukan melalui proses editing, klasifikasi, dan analisis deskriptif, yaitu dengan mengaitkan temuan lapangan terhadap teori dan ketentuan hukum positif yang relevan seperti KUH Perdata dan Undang-Undang No. 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian sewa menyewa dilakukan secara tertulis dan telah memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata. Ketika salah satu pihak tidak memenuhinya (wanprestasi), seperti keterlambatan membayar sewa, PT. KAI memiliki dasar hukum untuk memberikan sanksi bahkan sampai pembatalan perjanjian. Penelitian ini menekankan pentingnya transparansi dari PT. KAI serta kehati-hatian masyarakat dalam memahami isi kontrak guna mencegah sengketa hukum di kemudian hari. Oleh karena itu, pentingnya mematuhi peraturan yang tertera di dalam surat perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak karena jika terjadi wanprestasi di dalam pengadilan dianggap tidak sah.

مستخلص البحث

أناركية، 2025، 18220063. عقد إيجار الأرض المملوكة لشركة بي تي كيريتا أبي إندونيسيا (برسيرو) أو كاي مع المجتمع (الدراسة في قرية ديبو، بوجار، منطقة بانجيل). البحث الجامعي، قسم القانون الاقتصادي الشرعي، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج. المشرف: الدكتور مصلح هاري الماجستير

الكلمات الرئيسية: أرض، ملكية، إيجار

الأرض في نظر المجتمع ذات أهمية كبيرة لتلبية الاحتياجات الأساسية ومصدر الحياة، لأنها تحتوي على جوانب متعددة من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والسياسية. كما تُستخدم الأرض للسكن، وكوسيلة لكسب الرزق، ومكاناً للنسل، وأيضاً تُستعمل في الطقوس الدينية والعادات والتقاليد

جاء هذا البحث بسبب المشكلات القانونية الناجمة عن عقد الإيجار بين شركة سكك وبعض أفراد المجتمع في قرية ديبو، منطقة (PT. KAI) الحديد الإندونيسية بوغار، مقاطعة بانجيل. في البداية، كان السكان يقيمون على الأرض دون فهم في تطبيق سياسة الإيجار، ظهرت PT. KAI واضح لوضع الملكية، وعندما بدأت مقاومة وعدم توافق في تنفيذ القانون

يعتمد هذا البحث على المنهج القانوني التجريبي باستخدام نهج وصفي نوعي. تم اختيار هذا النوع من البحث لتحليل الواقع القانوني في الميدان مباشرة من خلال (فرع داوب 8 سورابايا). PT. KAI الملاحظة والمقابلات مع السكان ومسؤولي تتكون مصادر البيانات من بيانات أولية عبر مقابلات مباشرة ووثائق عقود الإيجار، وبيانات ثانوية من القوانين والكتب والمراجع العلمية ذات الصلة. تم تحليل البيانات من خلال التحرير، والتصنيف، والتحليل الوصفي، وربط النتائج الميدانية بالنظريات والأحكام القانونية الإيجابية ذات الصلة، مثل القانون المدني الإندونيسي وقانون السكك الحديدية رقم 23 لسنة 2007

أظهرت نتائج البحث أن عقد الإيجار تم كتابته وتوفر فيه الشروط القانونية حسب المادة 1320 من القانون المدني. وعند إخلال أحد الطرفين بالتزاماته (الإخلال تملك الأساس القانوني لتطبيق PT. KAI بالعقد)، كالتأخر في دفع الإيجار، فإن PT. العقوبات، بما في ذلك فسخ العقد. يؤكد البحث على أهمية الشفافية من جانب ، وضرورة توخي الحذر من قبل المجتمع عند فهم محتوى العقد لتفادي KAI النزاعات القانونية مستقبلاً. ولذلك، من المهم الالتزام بالشروط المذكورة في عقد الإيجار المتفق عليه من قبل الطرفين، لأن حدوث إخلال قد يؤدي إلى اعتبار العقد غير صحيح أمام المحكمة

ABSTRACT

Ana Zakia, 18220063, 2025. **Lease Agreement of Land Owned by PT. Kereta Api Indonesia with the Community (A Study in Dipo Village, Pogar Subdistrict, Bangil District)**. Thesis, Sharia Economic Law Study Program, State Islamic University of Maulana Malik Ibrahim Malang. Supervisor: Dr. Musleh Harry, SH, M.Hum

Keywords: Land, Ownership, Lease

Land in the eyes of society is very important for primary needs and sources of life because land has various aspects for economics, sociology, and politics. Land also functions as a place to live, a source of livelihood, a place to have children, and is used for religious rituals and customs.

This research is motivated by legal issues arising from the lease agreement of land owned by PT. Kereta Api Indonesia (PT. KAI) by the community in Dipo Village, Pogar Subdistrict, Bangil District. Initially, the land was occupied by residents who lacked a full understanding of its ownership status. As a result, when PT. KAI began implementing a leasing policy, resistance and inconsistencies in legal implementation emerged.

This research employs an empirical juridical method with a descriptive qualitative approach. This type of research was chosen to examine the legal reality in the field directly through observations and interviews with residents and representatives of PT. KAI Daop 8 Surabaya. The data sources consist of primary data in the form of direct interviews and lease agreement documentation, and secondary data from legislation, books, and relevant scientific literature. The data analysis technique involves editing, classification, and descriptive analysis by linking field findings with relevant legal theories and positive law provisions, such as the Indonesian Civil Code (KUH Perdata) and Law No. 23 of 2007 on Railways.

The results of the study indicate that the lease agreement was made in writing and has fulfilled the legal requirements of a valid contract as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code (KUH Perdata). When one of the parties fails to fulfill their obligations (breach of contract), such as a delay in rent payment, PT. KAI has a legal basis to impose sanctions, including the termination of the agreement. This study highlights the importance of transparency on the part of PT. KAI and the need for the community to exercise caution in understanding the contents of the contract in order to prevent future legal disputes. Therefore, it is essential to comply with the provisions stated in the lease agreement, as any breach of contract may be deemed invalid in court.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lapisan paling keras di permukaan bumi adalah tanah. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanah didefinisikan sebagai bagian permukaan bumi, termasuk lapisan-lapisan bumi beserta berbagai material yang terkandung di dalamnya seperti pasir, batuan, napal, dan unsur-unsur lainnya.¹ Sementara itu, dari perspektif hukum, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 4 mendefinisikan tanah sebagai area permukaan bumi maupun bagian bumi yang terletak di bawah permukaan air. Effendi Perangin menyatakan bahwa regulasi yang mengatur kepemilikan dan penguasaan tanah, baik yang tercantum dalam peraturan tertulis maupun hukum adat, telah memiliki ketentuan yang tegas dan dapat dipahami dengan jelas. Menurut Urip Santoso, hukum tanah dapat dipahami sebagai keseluruhan ketentuan hukum yang mencakup aturan-aturan tertulis dan tidak tertulis yang memiliki orientasi tujuan yang serupa dalam mengatur penguasaan tanah secara hukum. Konsep ini juga meliputi berbagai hubungan hukum yang terkait dengan dimensi keperdataan dan kepentingan publik, yang kemudian diorganisir dan dikaji secara komprehensif untuk membentuk suatu kesatuan sistem hukum yang utuh.²

Tanah memang sebuah permukaan alam yang dapat dikuasai masyarakat, negara, perorangan, serta lembaga yang memiliki kepriadian hukum yang bersifat

¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI),1994

² Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, (Malang: Setara Press,2018), hlm 08

mempunyai nilai guna yang bermanfaat bagi pihak tersebut, seperti halnya hak atas tanah milik negara yang mempunyai manfaat bagi kepentingan umum. Hak atas tanah yaitu suatu hak dari kelompok tersebut memegang kewenangan kepemilikan sebuah tanah tersebut untuk dipergunakan sesuai apa yang diinginkan untuk diambil manfaat menurut tanah atas hak yang dimilikinya.³ Berdasarkan ketentuan UUPA Pasal 4 ayat (2), hak kepemilikan atas tanah yang telah disebutkan pada ayat sebelumnya memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memanfaatkan tanah tersebut. Selain itu, hak ini juga mencakup penggunaan lapisan bumi di bawah permukaan tanah, sumber air, serta ruang udara di atas tanah sepanjang dibutuhkan untuk mendukung pemanfaatan tanah secara langsung. Namun, pelaksanaan hak-hak tersebut harus tetap mengikuti batasan-batasan yang telah ditetapkan dalam undang-undang ini maupun peraturan hukum lainnya yang memiliki hierarki lebih tinggi⁴.

Sebuah Perjanjian atau kontrak sudah tidak asing lagi dilakukan oleh perorangan ataupun banyak orang. Sebab Perjanjian mempunyai sifat saling terikat dengan manusia. Definisi perjanjian atau kontrak merupakan apabila seseorang telah melakukan suatu kontrak kerjasama dengan pihak lain, maka secara otomatis juga lahirnya suatu perikatan diantara keduanya. Sedangkan yang disebutkan pada Pasal 1313 KUH Perdata menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau

³ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2019), hlm 11-12

⁴ Undang-undang Republik Indonesia No 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

lebih.⁵ Suatu perjanjian terbentuk dari kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri dalam suatu hubungan hukum. Dalam hubungan ini, setiap pihak memperoleh hak-hak tertentu sekaligus menanggung kewajiban-kewajiban yang wajib dilaksanakan. Perikatan yang tercipta dari perjanjian tersebut berfungsi sebagai aturan mengikat yang harus dipatuhi dan dijalankan oleh seluruh pihak yang terlibat dalam kesepakatan. Serta di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam Pasal 1338 ayat (1) telah menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁶

Hubungan sewa menyewa dalam konteks perjanjian memiliki sifat yang saling terkait dan bergantung antara satu pihak dengan pihak lainnya. Sewa menyewa dapat didefinisikan sebagai bentuk kesepakatan di mana salah satu pihak berkewajiban menyediakan suatu barang kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran yang telah disepakati bersama.

Definisi ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa sewa menyewa merupakan bentuk perjanjian yang mengharuskan satu pihak memberikan hak untuk menikmati atau menggunakan suatu barang kepada pihak lain dalam periode waktu yang telah ditentukan, dengan syarat pihak penerima barang tersebut wajib membayar sejumlah uang sebagai kompensasi yang telah disepakati.⁷ Dari ketentuan Pasal

⁵ Salim Abdullah dan wiewiek wahyuningsih, "Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)", Jakarta:Sinar Grafika. 2019. Hlm 7

⁶ I Ketut Oka Setiawan, "Hukum Perikatan". (Jakarta : Sinar Grafika, 2015) .hlm 4

⁷ Manaon Damianus Siarit, Johannes Ibrahim Kosasih dan Desak Gde Dwi Arini, "Asas Itikad Baik dalam Perjanjia Sewa Menyewa Rumah Kantor" Jurnal Analogi Hukum. Vol 2. No 2. 2020. hlm 221

tersebut menjelaskan bahwasanya perjanjian sewa menyewa akan memberi hak kepada penyewa untuk menggunakan sesuatu dan memperoleh manfaat tertentu dari penggunaan tersebut kepada si penyewa untuk memperoleh manfaat atau kepuasan tertentu dari penggunaan suatu barang sewa.

Kesepakatan antara dua pihak harus berdasarkan sesuai, mengikat, ditetapiakan dan memiliki konsekuensi hukum. Sementara perjanjian yang gagal memenuhi ketentuan unsur-unsur serta prasyarat layaknya yang ditentukan selama berdasarkan ketentuan perundang-undangan. Meskipun perjanjian tersebut sudah dibuat perseorangan tetapi tidak memenuhi unsur beserta syarat-syarat berdasarkan peraturan perundang-undangan, perjanjian tersebut tidak akan diakui oleh hukum meskipun perjanjian tersebut dibuat dan diakui oleh sang pembuat perjanjian tersebut jadi perjanjian tersebut disebut tidak mengikat artinya tidak wajib dilaksanakan. Jika perjanjian tersebut tetap dilaksanakan hingga suatu ketika menimbulkan sengketa diantara suatu pihak yang membuat perjanjian maka sengketa tersebut tidak bisa diselesaikan atau diajukan melalui pengadilan, sebab Pengadilan berwenang memutuskan atau menetapkan bahwa perjanjian tersebut tidak sah.⁸

Sesuai ketentuan Undang-undang Pokok Agraria juga menentukan perihal perjanjian kontrak sewa yaitu Hak Sewa, terdapat dalam UUPA Pasal 10. Menurut ketentuan Pasal 10 ayat (1) yang berbunyi “Persewaan bersifat perseorangan, maksudnya adalah menyewa dari seseorang yang telah mempunyai hak atas tanah,

⁸ Gloria Pepah, “Tinjauan Hukum Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut KUHPerdara”, *Lex Privatum*, Vol VIII, No. 4,2020, hlm 25

sehingga tidak dimungkinkan persewaan tanah yang dikuasai negara sebab negara bukan pemilik tanah”. Sedangkan di Pasal 44 ayat (1) memberitahukan sebab “seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak untuk mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa”⁹.

Seperti halnya lahan yang dimiliki PT. KAI yang dipergunakan oleh warga sekitar untuk kepentingan pribadi, misalnya lahan kosong digunakan warga sekitar untuk tempat tinggal serta untuk mencari mata pencaharian yaitu pertanian, perkebunan, pertambakan, perkantoran, serta pemakaman, dan lain-lain. Dilihat dari aset manfaat lahan kepemilikan dari PT. KAI memiliki dua manfaat, manfaat untuk membantu menunjang dalam perkeretaapian serta diluar perkeretaapian, yang mana bermaksud jika untuk menunjang di dalam perkeretaapian yaitu untuk menambah aset kebutuhan dari pihak kereta api tersebut contohnya yaitu menambah jalur kereta api, meluaskan stasiun atau lokomotif. Sedangkan untuk diluar perkeretaapian yaitu aset tanah yang tidak dipergunakan atau nonaktif tetapi bersifat sementara yang nantinya akan dipakai kembali aset tersebut untuk kebutuhan pemilik hak terhadap tanah tersebut.¹⁰

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian dalam Pasal 35 hingga 37 mengatur mengenai infrastruktur perkeretaapian. Regulasi ini menetapkan bahwa infrastruktur perkeretaapian, baik

⁹ Muhammad yasin, “Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia”: Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum”. (Jakarta:YLBHI, 2007), Hlm 166

¹⁰ Oky Nasrul, “Pemanfaatan Tanah Aset PT Kereta Api Oleh Pihak Ketiga”, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* : Vol. 20, No. 3, 2018, hlm 04

untuk kepentingan umum maupun khusus, meliputi lintasan kereta api, terminal kereta api, serta berbagai fasilitas penunjang operasional kereta api. Menurut bagian tersebut bahwa jalur kereta api terdiri dari:

- a. Ruang manfaat jalur kereta api
- b. Ruang milik jalur kereta api
- c. Ruang pengawasan jalur kereta api

Pasal 37 menjabarkan bahwa ruang manfaat jalur kereta api mencakup area lintasan rel beserta ruang di sisi kanan, atas, maupun bawah yang diperlukan untuk pembangunan lintasan rel, aktivitas operasional kereta api, dan bangunan penunjang lainnya. Di jelaskan juga bahwasanya di Pasal 46:

(1) Tanah yang berada dalam ruang milik jalur kereta api serta ruang manfaat jalur kereta api disertifikatkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Tanah yang berada di area pengawasan jalur kereta api boleh digunakan untuk kegiatan lain, asalkan tidak membahayakan jalannya operasional kereta api.

Selanjutnya, Pasal 61 ayat 2 dalam Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Perkeretaapian menyebutkan bahwa batas ruang pengawasan jalur kereta api untuk rel yang berada di permukaan tanah diukur dari batas terluar sisi kiri dan kanan ruang milik jalur kereta api, dengan lebar masing-masing 9 meter.¹¹

Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara menetapkan bahwa properti tanah dan bangunan kepunyaan negara atau daerah yang tidak dimanfaatkan untuk menjalankan tugas pokok dan fungsi instansi yang bersangkutan harus diserahkan pengelolaannya

¹¹ Undang-undang Republik Indonesia Nomor 23 tahun 2007 Tentang Perkeretaapian

kepada Menteri Keuangan, Gubernur, Bupati, atau Walikota untuk mendukung pelaksanaan tugas pemerintahan.

Aset tanah PT. KAI merupakan kekayaan negara yang dipisahkan dan tunduk pada ketentuan Undang-Undang Perbendaharaan Negara serta peraturan perundang-undangan lain yang mengatur kekayaan negara. Oleh karena itu, seluruh aset tanah yang dimiliki PT. KAI, baik yang telah memiliki sertifikat maupun yang belum, tidak dapat dialihkan kepada pihak lain tanpa persetujuan dari Menteri Keuangan.

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 dalam angka 1 huruf b menegaskan bahwa aset milik negara atau daerah pada dasarnya diperuntukkan bagi pelaksanaan tugas pokok dan fungsi kementerian/lembaga atau perangkat daerah. Menteri atau kepala perangkat daerah ditetapkan sebagai pengguna barang dalam lingkup kementerian atau lembaganya masing-masing.

Penguasaan aset tanah PT. KAI telah berlangsung sejak sebelum Undang-Undang Pokok Agraria diberlakukan, bahkan sejak masa sebelum kemerdekaan Indonesia. Tanah-tanah yang kini dikelola PT. KAI telah memiliki status hukum pertanahan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada masa tersebut.¹²

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 mengatur larangan penggunaan tanah tanpa persetujuan dari pemegang hak atau pihak yang berwenang. Ketentuan ini menegaskan bahwa penggunaan aset tanah tanpa sepengetahuan atau izin dari pihak yang berkuasa adalah dilarang. Dengan

¹² Eti Karini, "Kedudukan Groondkart Sebagai Bukti Penguasaan Tanah", diakses 28 november 2021, <file:///C:/Users/ana%20zakia/Downloads/3456-8507-1-SM.pdf>

demikian, masyarakat yang bermaksud memanfaatkan lahan milik PT. KAI harus memperoleh persetujuan dari pihak yang berwenang atas tanah tersebut.

Hal sewa menyewa sudah tidak asing bagi masyarakat lebih tepatnya masyarakat yang kurang mampu untuk dijadikan tempat tinggal. Seperti halnya sebuah lahan yang dipunyai oleh PT. KAI dan terletak pada daerah Kecamatan Bangil Pasuruan yang dari awal memang warga sekitar situ tidak tahu menahu mengenai tanah yang di bangun tempat tinggal serta lahan kosong milik PT. KAI, Masyarakat yang bertempat tinggal di daerah Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil saat itu belum mengetahui bahwa lahan tersebut dimiliki oleh PT. KAI, maka masyarakat disitu membangun dan mendirikan rumah, bahkan menurut warga situ atau tetua yang dulu pada saat membangun hunian belum ada tanda patokan Tanah tersebut tercatat sebagai kepemilikan PT. KAI.

Menurut pendapat dari khalayak sekitar bahwa sebelumnya pihak dari PT. KAI belum memberikan sosialisasi kepada warga di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil yang mendirikan rumah dan berpenghuni pada aset tanah milik PT. KAI lebih tepatnya yang berdekatan dengan jalur kereta api serta dekat dengan stasiun, bahwa tanah tempat mereka tinggal adalah bukan hak milik masyarakat namun milik PT. KAI. Pada saat itu mereka membeli lahan tersebut dalam bentuk hak milik namun pada akhirnya terdapat sebuah patokan tanah tersebut diketahui sebagai milik PT. KAI, dan terdapat sebuah perjanjian yang mana boleh membangun rumah namun dalam keadaan rumah tersebut terbuat dari bahan triplek agar sewaktu penggusuran dilakukan dengan mudah. Namun setelah lama warga tersebut mulai bertempat tinggal dan menjadikannya sebagai rumah. Namun,

seiring berjalannya waktu tidak dilakukan penggusuran, jadi warga tersebut mulai membangun rumah dengan pondasi yang lebih kokoh dan belum ada perjanjian serta penarikan biaya sewa menyewa di Desa tersebut. Namun di tahun 2016 terdapat perjanjian baru yang dibuat oleh PT. KAI dengan warga di Desa tersebut.

Di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil terdapat tiga buah Rukun Warga (RW) serta setiap RW nya terdiri dalam lima Rukun Tetangga (RT). Dalam desa tersebut terdapat patokan atau batasan Tanah yang diketahui sebagai kepemilikan PT. KAI, dan patokan bahwa tanah tersebut hak milik warga. Jadi di dalam Desa Dipo tidak semua rumah masyarakat di desa itu terikat dalam sebuah perjanjian sewa menyewa lahan hak milik PT. KAI.

Pada Desa tersebut masih terikat dalam perjanjian sewa tanah dengan PT.KAI yaitu terletak pada RT 002 RW 003, dalam RT 002 RW 003 terdapat sekitar 50 (lima puluh) rumah yang melakukan perjanjian sewa menyewa tanah pada PT. KAI. Bukti bahwa adanya warga RT 02 RW 03 melakukan sebuah perjanjian sewa menyewa yaitu berupa tulisan dengan diberikannya surat perjanjian sewa dengan atas nama kepala keluarga di setiap rumah. Dalam isi surat perjanjian tersebut pihak penyewa diharuskan menyewa dengan jangka waktu selama 5 (lima) tahun dari awal adanya kebijakan sewa menyewa yaitu tahun 2016, jika jangka waktu tersebut sudah habis waktu maka pihak penyewa berhak memilih untuk melakukan perpanjangan kontrak atau tidak melanjutkan kontrak sewa tersebut. Dan untuk membayar uang sewanya warga dibolehkan membayar dengan cara dicicil selama 5 lima kali dalam 5 (lima) tahun.

Di desa Dipo RT 02 RW 03 warga yang memiliki rumah yang berdiri di atas lahan milik PT. KAI sekitar 85% dari 50 (lima puluh) rumah warga RT 02 RW 03 sudah membayar uang sewa setiap tahunnya dan sisanya belum membayar uang sewa dikarenakan masalah perekonomian yang menghambat untuk warga membayar uang sewa. Jika sudah membayar uang sewa per tahunnya, warga akan mendapat sebuah bukti pembayaran berupa kwitansi bahwa sudah membayar uang sewa setiap tahunnya dan jika warga belum membayar uang sewa tanah, maka tidak mendapat kwitansi bahwa telah membayar.

Pada saat tahun tahun sebelumnya tidak ada realisasi untuk adanya sewa menyewa mengenai pembangunan rumah yang masyarakat Desa Dipo tempati, tetapi sekitar 5 (lima) tahun ini pihak PT. KAI telah melakukan perhitungan tanah sebagian rumah serta merealisasikan bahwa tanah yang ditinggali oleh masyarakat di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil harus melakukan perjanjian sewa menyewa serta membayar uang sewa kepada pihak PT. KAI setiap tahunnya berdasarkan jangka waktu sewa menyewa serta perpetak tanah yang mereka tempati atau diberdirikan diatas tanah milik PT. KAI. Bahkan setiap melakukan sebuah perpanjangan kontrak perjanjian sewa menyewa terdapat kenaikan harga uang sewa. Jadi setiap rumah pembayaran uang sewa menyewa nya berbeda-beda sesuai dengan hitungan lahan rumah yang mereka bangun dan ditempati.

Selama masyarakat membayar uang sewa kepada PT. KAI maka warga tersebut tidak akan digusur sementara tetapi tidak ada perjanjian antara warga bersama PT. KAI Indonesia, bahwa tidak akan terjadi dilakukannya penggusuran, sebab PT. KAI waktu akan membutuhkan lahan tanah tersebut untuk kepentingan

dari PT. KAI sendiri. Serta jika warga tidak mau terikat dengan sebuah perjanjian maka mau tidak mau warga harus meninggalkan rumah tersebut. Penegasan dari pihak PT. KAI tersebut sempat membuat warga Desa Dipo agak marah dengan pihak PT.KAI, sebab warga tersebut yang memang sebelumnya tidak diberikan sosialisasi serta dari awal tidak ada penarikan uang sewa menyewa tanah yang ditempati oleh warga di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil malah diadakannya realisasi sewa-menyewa tanah yang mereka tinggali tersebut. Jadi mau tidak mau masyarakat di desa Dipo lebih tepatnya di RT 02 RW 03 tersebut harus mematuhi adanya kebijakan tersebut agar mereka tidak digusur secara paksa serta tetap bisa menempati lahan milik PT. KAI. Terlebih lagi permasalahan perjanjian persewaan tersebut dianggap tidak sesuai, sebab ketika tidak membayar uang sewa atau dikatakan telat untuk membayar uang sewa selama satu tahun (jatuh tempo) maka dikenai bunga sebesar 2% per hari dari total tagihan uang sewa. Dengan mempertimbangkan permasalahan yang telah dipaparkan, peneliti terdorong untuk mengangkat penelitian berjudul “Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Antara PT. Kereta Api Indonesia Dengan Masyarakat (Studi Di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh PT. KAI dengan warga di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil ?
2. Bagaimana bila terjadi wanprestasi dalam Perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan warga di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil ?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang tertera, maka tujuan apa saja yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui bagaimana proses perjanjian persewaan tanah antara PT. KAI dengan warga di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil sesuai dengan perspektif Undang-undang No. 5 Tahun 1960.
2. Untuk mengetahui proses bagaimana jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian persewaan tanah milik PT. KAI dengan masyarakat Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil sesuai dengan perspektif Pasal 1238 KUHPerdara.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan dapat memberikan manfaat, baik manfaat teoritis maupun manfaat praktis:

a. Manfaat Teoritis

Diharapkan dapat bermanfaat dan berguna untuk pandangan serta memberi pengembangan ilmu bagi pembuatan karya ilmiah, dan menambah literatur yang

dapat memberikan suatu informasi yang teoritis kepada para peneliti untuk melakukan penelitian mengenai permasalahan-permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini, dan dapat bermanfaat bagi sumber kepustakaan serta memperluas pengetahuan sebagai landasan dan referensi pada penelitian-penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan permasalahan perjanjian sewa menyewa.

b. Manfaat Praktis

1) Bagi Masyarakat

Diharapkan penelitian ini dapat memberi masukan serta informasi yang jelas mengenai permasalahan yang dihadapi masyarakat yang bertempat tinggal di wilayah Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil

2) Bagi Pihak Perusahaan PT. KAI

Sebagai bahan acuan serta diharapkan untuk landasan bagi pihak PT. KAI agar dapat memecahkan permasalahan mengenai penelitian tersebut

3) Bagi Penulis

Diharapkan penelitian ini dapat membantu dan menambah pengetahuan penulis mengenai kondisi permasalahan yang terdapat dalam penelitian mengenai Perjanjian sewa menyewa

4) Bagi Akademik

Penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi pemikiran berupa acuan, referensi, tambahan literatur dan perbandingan bagi peneliti selanjutnya. Serta penelitian ini dapat diharapkan untuk bahan bacaan kepustakaan.

BAB II

METODOLOGI PENELITIAN

A. Penelitian Terdahulu

Berikut penelitian terdahulu yang mana penelitian ini juga mengacu dan adanya perbandingan pada penelitian terdahulu, tujuan dari penelitian terdahulu diharapkan agar tidak ada terjadinya plagiasi serta dapat menambah teori yang digunakan untuk mengkaji penelitian ini sehingga dapat dijadikan sebagai referensi untuk saling melengkapi.

1. Skripsi Ida Aryati Diyah Purnomo Wulan (Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2012), dengan penelitian berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Tanah PT. KAI Di Daop VI Yogyakarta (Studi Kasus di Purwosari Surakarta)”. Jenis penelitian ini adalah diskriptif kualitatif. Penelitian ini membahas mengenai tanah milik PT. KAI Daop VI Yogyakarta yang disewa oleh masyarakat daerah Purwosari Surakarta bahwa dulunya masyarakat tersebut tidak mengetahui bahwa tanah tersebut milik PT. KAI menurut masyarakat sekitar tanah tersebut yaitu tanah liar. Sebab tanah di daerah tersebut mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi jadi mereka harus menyewa tanah tersebut untuk kepentingan tempat tinggal atau sebagai tempat usaha. Sedangkan untuk tanah-tanah tersebut merupakan jalur yang masih aktif sehingga tidak memungkinkan jika tanah yang dimiliki PT. KAI diubah menjadi hak pakai ataupun hak pengelolaan.¹³

¹³ Ida Aryati Diyah Purnomo, *Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Tanah PT KAI Di Daop VI Yogyakarta (Studi Kasus di Purwosari Surakarta)*, (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2012), 6-7

Perbedaan dari penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu terletak pada rumusan masalahnya mengenai hak-hak yang dimiliki si penyewa tanah dan perlindungan jaminan hukum yang sesuai serta bermanfaat bagi semua pihak sedangkan dalam penelitian terdahulu yaitu membahas mengenai perjanjian sewa menyewa tanah antara masyarakat dengan PT. KAI serta bagaimana jika terjadi wanprestasi.

2. Skripsi Lana Anggraini Dewi (Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2018), dengan penelitian ini berjudul “Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Milik Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia Daop IV Semarang Oleh Masyarakat Kelurahan Purwodadi”. Jenis penelitian ini adalah Lapangan (*field research*). Penelitian ini membahas mengenai adanya sebuah perjanjian sewa menyewa tanah milik PT. KAI Semarang dengan warga kampung Jetis kota Purwodadi, bahwa tanah milik PT. KAI telah lama tidak difungsikan kembali oleh pihak PT. KAI Semarang maka dari itu warga tersebut membangun rumah serta pertokoan di tanah tersebut. Pihak dari PT. KAI telah memberi somasi dan menyuruh meninggalkan namun warga tersebut tidak mau pergi sebab mereka telah tinggal di tanah tersebut sudah lama dan mereka juga mempunyai sertifikat tanah dari Kraton Yogyakarta¹⁴

Perbedaan dalam penelitian ini terletak pada fokus objek kajian dan formulasi permasalahan yang diangkat oleh peneliti. Dalam penelitian

¹⁴ Lana Anggraini Dewi, Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Milik Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia Daop IV Semarang Oleh Masyarakat Kelurahan Purwodadi, (Yogyakarta : Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2018), 6

sebelumnya, permasalahan yang dikaji adalah mengenai mekanisme perjanjian sewa menyewa tanah kepunyaan PT. KAI Semarang dengan penduduk Kampung Jetis Kota Purwodadi, dengan analisis yang lebih mendalam berdasarkan ketentuan KUH Perdata terkait perjanjian sewa menyewa. Sementara itu, dalam penelitian yang dilakukan penulis, fokus permasalahan diarahkan pada bagaimana mekanisme terjadinya perjanjian sewa-menyewa tanah yang berlokasi di Desa Dipo, Kelurahan Pogar, Kecamatan Bangil.

3. Skripsi Zainul Alim (Universitas Islam Malang, 2020), dengan penelitian ini berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah PT. KAI (Persero) Dengan Masyarakat Di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang”. Jenis penelitian ini adalah yuridis empiris. Penelitian ini mengkaji situasi di kawasan wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang yang telah menjalin kesepakatan sewa menyewa dengan PT. KAI (Persero). Masyarakat setempat mengalami kekhawatiran terkait implementasi perjanjian sewa menyewa tersebut, khususnya mengenai apakah hak dan kewajiban yang tertuang dalam perjanjian telah proporsional bagi kedua belah pihak. Keresahan ini juga muncul sebagai upaya antisipasi terhadap kemungkinan timbulnya permasalahan di kemudian hari yang dapat menimbulkan konflik antara kedua pihak yang terlibat.¹⁵

¹⁵ Zainul Alim, Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Dengan Masyarakat Di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang, (Malang : Universitas Islam Malang, 2020), 8

Perbedaan antara penelitian sebelumnya dengan penelitian yang dilakukan penulis terletak pada formulasi permasalahan dalam kajian tersebut. Aspek fundamental yang membedakan kedua penelitian ini adalah fokus permasalahannya, di mana penelitian terdahulu mengkaji tentang kesepakatan sewa menyewa lahan kepunyaan PT. KAI (Persero) dengan area wisata Kampung Tridi (3D) di Kota Malang, sementara penelitian penulis memfokuskan pada kajian mengenai perjanjian sewa menyewa lahan milik PT. KAI dengan masyarakat Desa Dipo.

Adapun mengenai perbedaan serta persamaan penelitian penulis dengan penelitian terdahulu yang telah disebutkan adalah sebagaimana yang tercantum pada tabel berikut ini:

NO	Nama Peneliti/Tahun	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Ida Aryati Diyah Purnomo Wulan (2012)	Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Tanah PT. KAI Di Daop VI Yogyakarta (Studi Kasus di Purwosari Surakarta)	Sama-sama meneliti tentang bagaimana proses perjanjian sewa menyewa	Dalam penelitian terdahulu membahas mengenai perjanjian sewa menyewa tanah di daerah Purwosari Surakarta serta perlindungan hukum bagi kedua belah pihak sedangkan di penelitian ini mengenai bagaimana

				<p>proses perjanjian sewa menyewa mengenai tanah yang dibuat tempat tinggal oleh warga Desa Dipo</p>
2.	Lana Anggainsi Dewi (2018)	<p>Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Milik Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia Daop IV Semarang Oleh Masyarakat Kelurahan Purwodadi</p>	<p>meneliti tentang bagaimana proses perjanjian sewa menyewa tanah milik PT. KAI</p>	<p>Dalam penelitian terdahulu membahas mengenai sewa menyewa yang ada di kampung Jetis Purwodadi terjadi perjanjian sewa tanah yang mengakibatkan sengketa dan menurut KUH Perdatada sedangkan dalam penelitian penulis membahas mengenai bagaimana perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Dipo dengan PT. KAI serta bagaimana jika terjadi adanya wanprestasi di dalam perjanjian tersebut</p>

3.	Zainul Alim (2020)	Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah PT. KAI (Persero) Dengan Masyarakat Di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang	Membahas tentang bagaimana proses perjanjian sewa menyewa tanah milik PT. KAI	Dalam penelitian terdahulu membahas mengenai perjanjian sewa menyewa tanah milik PT. KAI dengan kawasan wisata Kampung Tridi (3D) Sedangkan di penelitian penulis membahas mengenai perjanjian sewa menyewa antara PT. KAI dengan Masyarakat di Desa Dipo dan bagaimana jika terjadi adanya wanprestasi di dalam perjanjian itu
----	-----------------------	--	---	---

Berdasarkan uraian penelitian-penelitian sebelumnya yang telah dipaparkan, dapat ditarik kesimpulan bahwa terdapat perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan saat ini. Perbedaan tersebut teridentifikasi pada lokasi objek kajian dan deskripsi permasalahan penelitian, yaitu mengenai kesepakatan sewa menyewa lahan kepunyaan PT. KAI dengan penduduk Desa Dipo, Kelurahan Pogar, Kecamatan Bangil, Pasuruan

B. Metodologi Penelitian

Metode penelitian adalah pendekatan ilmiah yang bersifat rasional, empiris, dan sistematis yang diterapkan dalam bidang keilmuan tertentu untuk melaksanakan kegiatan penelitian.¹⁶ Metode penelitian yang diterapkan dalam kajian ini mengacu pada panduan penulisan skripsi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan tetap mempertimbangkan referensi metodologi penelitian lainnya. Keberadaan metode penelitian berfungsi sebagai alat untuk memperoleh informasi atau data terkait permasalahan yang hendak dikaji.

A. Jenis Penelitian

Kajian yang akan dilaksanakan oleh penulis dikategorikan sebagai penelitian yuridis empiris (*empirical legal research*). Penelitian yuridis empiris merupakan bentuk penelitian hukum yang menggunakan pendekatan terhadap fakta-fakta nyata melalui observasi dan investigasi langsung di lokasi penelitian, yang selanjutnya dianalisis berdasarkan ketentuan hukum yang relevan dengan permasalahan dalam rumusan masalah.¹⁷ Jenis penelitian ini merupakan metode yang dapat dimanfaatkan peneliti untuk memperoleh data yang akurat berkaitan dengan permasalahan yang hendak diteliti.

Fenomena yang akan diteliti dalam kajian ini berkaitan dengan peristiwa yang terjadi pada masyarakat Desa Dipo, Kelurahan Pogar, Kecamatan Bangil, yang bermula dari dampak kebijakan perjanjian sewa

¹⁶ Andra Tersiana, "Metode Penelitian", diakses pada tanggal 29 januari 2021, https://books.google.co.id/books?id=rML2DwAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=id&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=true, hlm 06

¹⁷ Zainuddin Ali, "Metode Penelitian Hukum", (Jakarta: Sinar Grafika,2019), hlm 30-31

menyewa tanah yang diberlakukan oleh PT. KAI terkait dengan area pemukiman yang dihuni oleh warga setempat. Penulis melaksanakan penelitian ini secara langsung di lokasi yang menjadi objek kajian, yaitu di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil. Pelaksanaan penelitian dilakukan dengan cara mengamati dan mengkaji berbagai hal yang terjadi di lapangan. Tujuan yang hendak dicapai melalui penggunaan jenis penelitian yang telah ditentukan adalah agar hasil yang diperoleh dapat didukung oleh data-data yang akurat dan relevan dengan objek yang diteliti.

B. Pendekatan Penelitian

Penulis menggunakan pendekatan kualitatif untuk melengkapi data yang dibutuhkan dalam mendukung penelitian yang akan dilaksanakan. Pendekatan kualitatif adalah metode penelitian yang menghasilkan data deskriptif dalam bentuk kata-kata, baik tertulis maupun lisan, yang diperoleh dari subjek penelitian dan perilaku yang diobservasi di lapangan. Data kualitatif tentang objek penelitian diekspresikan dalam bentuk kalimat yang pengolahannya dilakukan melalui proses analisis logis.¹⁸

Pendekatan kualitatif digunakan penelitian ini bertujuan untuk memahami secara mendalam proses perjanjian sewa menyewa antara PT. KAI dengan masyarakat, menggali fakta sosial juga pandangan langsung dari warga di Desa Dipo Kelurahan Pogar melalui wawancara dan observasi serta menganalisis realitas hukum yang terjadi di lapangan, bukan hanya

¹⁸ Ajat Rukajat, "*Pendekatan Penelitian Kualitatif (Qualitative Research Approach)*" Yogyakarta: Deepublish, 2018, hlm 05-06

berdasarkan ketentuan hukum yang tertulis. Setiap tahapan dilakukan secara sistematis dengan maksud untuk memperoleh kesimpulan atau hasil yang jelas dan definitif dari data yang telah terkumpul terkait permasalahan yang dihadapi.¹⁹

C. Sumber Data

Dalam penelitian yang akan dilakukan, penulis hanya akan menggunakan dua jenis data, yakni data primer dan sekunder.

a) Data Primer

Bahan hukum primer dalam kajian hukum merupakan data yang diperoleh utamanya dari hasil penelitian empiris, yaitu penelitian yang dilaksanakan secara langsung di tengah-tengah Masyarakat.²⁰ Bahan hukum primer dari penelitian yang akan dilakukan penulis diperoleh melalui kegiatan wawancara berupa hasil diskusi dengan narasumber di lokasi penelitian. Narasumber yang dimaksud adalah sebagian masyarakat yang berdomisili di Desa Dipo, Kelurahan Pogar, Kecamatan Bangil serta pihak dari PT. KAI divisi Humas Daerah Operasi (Daop) 8 Surabaya, lebih tepatnya Stasiun Surabaya Gubeng.

b) Data Sekunder

¹⁹ Milya sari dan Asmendri, diakses pada tgl 30 januari 2021, file:///C:/Users/ana%20zakia/Downloads/Penelitian_Kepustakaan_Library_Research.pdf, hlm 41-42

²⁰ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *"Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris"*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2019, hlm 156

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang berfungsi memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang dapat berbentuk draft peraturan perundang-undangan, hasil riset, buku teks, jurnal akademik, surat kabar, pamflet, *leaflet*, brosur, dan informasi dari internet.²¹ Dalam penelitian yang akan dilaksanakan penulis, bahan hukum sekunder yang digunakan berupa data-data yang diperoleh dari beberapa penduduk Desa Dipo yang diperkuat dengan pengambilan data dari akta perjanjian sewa menyewa lahan milik PT. KAI. Dan tambahan lagi seperti buku, jurnal, skripsi, tesis, dan artikel yang pembahasannya relevan dengan tema permasalahan yang akan dikaji sebagai rujukan yang nantinya dapat membantu menghasilkan kesimpulan yang sesuai dengan problem yang dihadapi. Selain buku, jurnal dan sumber lainnya, peneliti juga memanfaatkan Undang-Undang dan peraturan di bawahnya sebagai parameter dalam menghasilkan suatu kesimpulan.

D. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian yang akan dilakukan, penulis menggunakan beberapa metode dalam mengumpulkan data yang objektif, diantaranya :

a) Wawancara

²¹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op.cit.*, hlm 157-158

Metode wawancara adalah suatu bentuk proses interaksi dan komunikasi. Kualitas hasil wawancara ditentukan oleh beberapa faktor yang saling berpengaruh dan berkaitan satu sama lain, yaitu pewawancara, responden atau narasumber atau informan, daftar pertanyaan, dan kondisi wawancara.²² Dalam penelitian ini, penulis menerapkan teknik wawancara mendalam (*In-depth Interview*). Wawancara mendalam (*In-depth Interview*) didefinisikan sebagai proses untuk memperoleh informasi guna keperluan penelitian melalui metode tanya jawab dengan bertatap muka langsung antara pewawancara dengan responden atau orang yang diwawancarai, baik dengan atau tanpa menggunakan panduan (*guide*) wawancara.²³

Teknik wawancara yang diterapkan penulis dalam penelitian ini adalah wawancara menggunakan panduan wawancara, yaitu struktur *interview* (wawancara terstruktur) di mana pertanyaan-pertanyaan telah disusun secara jelas terlebih dahulu sesuai dengan buku panduan wawancara. Pertanyaan wawancara disiapkan berdasarkan kebutuhan yang berkaitan dengan tema yang diangkat dalam penelitian. Dalam implementasinya, wawancara lebih difokuskan untuk mengumpulkan data mengenai perjanjian sewa menyewa tanah hak milik antara PT. KAI dengan masyarakat. Wawancara ini dilaksanakan secara langsung kepada beberapa

²² Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op.cit.p.*, hlm171

²³ Indofakta, "In-depth Interview, Metode Yang Digunakan Kopolnas dalam Penelitian Sisbinkar Polri", https://www.indofakta.com/news_18735.html, diakses pada tanggal 30 januari 2021.

masyarakat yang berada di wilayah Desa Dipo serta pihak dari PT. KAI. Wawancara ini dilakukan dengan tujuan agar dapat menghasilkan kesimpulan yang sesuai dengan peristiwa yang terjadi di lapangan.

b) Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah teknik pencarian data mengenai hal-hal atau variabel dalam bentuk catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, lengger, agenda, dan lain sebagainya. Fokus pengamatan dalam metode ini diarahkan pada objek hidup, bukan objek mati.²⁴ Dalam konteks ini, data yang dikumpulkan berupa gambar atau tulisan, seperti hasil wawancara, bukti foto kegiatan wawancara dan foto akta perjanjian sewa menyewa.

Data-data yang diperlukan dikumpulkan oleh peneliti melalui wawancara kepada target yang telah ditentukan, kemudian mencatatnya dengan akurat berdasarkan data yang diperoleh terkait permasalahan yang sedang dihadapi, sehingga peneliti dapat memahami permasalahan yang sedang terjadi di lapangan. Berdasarkan dokumentasi yang dihasilkan, penelitian yang dilakukan penulis dapat diverifikasi menggunakan hasil foto

²⁴ Sandu Siyoto dan M.Ali Sodik, "*Dasar Metodologi Penelitian*", (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), hlm 77-78

sehingga menghasilkan kesimpulan yang sesuai dengan realitas yang terjadi di lapangan.

E. Analisis Data

Data-data yang sebelumnya telah dikumpulkan oleh peneliti hasilnya akan dianalisis dan dikaji sehingga memperoleh data yang akurat. Dalam hal ini analisis data akan dilakukan dengan menggunakan beberapa cara, diantaranya:

a) Pemeriksaan Data (*Editing*)

Edit adalah proses peninjauan kembali terhadap catatan, berkas-berkas, dan informasi yang telah dikumpulkan oleh pengumpul data.²⁵ Tujuannya adalah untuk mencegah kesalahan, ketidakakuratan, atau kurang teliti dalam pencatatan data atau penyalinan data sehingga diperoleh data yang kebenarannya dapat dipertanggung jawabkan. Tahap verifikasi data ini juga dimanfaatkan peneliti untuk melakukan validasi ulang terhadap data yang diperoleh dari keseluruhan data, baik data hasil wawancara maupun data-data lain yang relevan dengan penyelesaian permasalahan mengenai perjanjian sewa menyewa yang dihadapi masyarakat terkait tanah yang mereka huni di atas lahan hak milik PT. KAI.

²⁵ Amiruddin Zainal Asikin, "*Pengantar Metode Penelitian Hukum*", Jakarta : Rajawali Press, 2006, hlm 45

b) Analisis Data

Analisis data ini menggunakan analisis deskriptif, yaitu Analisis data yang menggunakan kajian teori yang disebutkan, serta dihubungkan dengan fakta-fakta yang telah ditemukan peneliti pada objek penelitiannya. Dari proses ini nantinya akan dihasilkan gagasan baru terkait dengan permasalahan yang sedang dihadapi.

Tahap analisis data merupakan langkah untuk merumuskan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian. Setelah data hasil wawancara dan dokumentasi serta observasi diperoleh, selanjutnya data-data tersebut diproses dan dianalisis menggunakan ketentuan Undang-Undang yang berkaitan dengan permasalahan yang ada pada penelitian penulis.

c) *Konklusi* (Kesimpulan)

Tahap kesimpulan merupakan fase akhir dalam rangkaian penelitian yang dilakukan. Pada bagian ini disajikan jawaban hukum terhadap permasalahan yang dikaji oleh peneliti. Kesimpulan juga mencakup ringkasan dari beberapa hal penting yang didapat selama proses pengumpulan data melalui kegiatan wawancara dan studi dokumentasi. Solusi terhadap permasalahan yang diteliti akan diperoleh pada tahap ini setelah melaksanakan berbagai prosedur penelitian, seperti wawancara dan dokumentasi. Pada tahapan ini dijelaskan mengenai kesimpulan dari permasalahan yang diteliti, yaitu

tentang Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Antara PT. KAI dengan Masyarakat.

C. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan diterapkan dalam penelitian guna mencapai pembahasan yang terstruktur dan terarah. Penelitian yang berkualitas adalah penelitian yang tersusun dengan baik dan dapat dipahami dengan mudah oleh para pembaca. Berdasarkan hal tersebut, peneliti akan menguraikan sistematika pembahasan sebagai berikut:

Pada bab pertama, memuat bagian pendahuluan yang di dalamnya terdapat uraian singkat atau gambaran awal tentang penelitian yang hendak dilaksanakan oleh peneliti. Dalam bagian pendahuluan ini dijelaskan mengenai latar belakang masalah atau kronologi permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian.

Pada bab kedua, berisi beberapa komponen penting yang mendukung landasan teoritis dan metodologis penelitian. Yangn memuat kajian penelitian sebelumnya, metodologi penelitian serta sistematika pembahasan.

Pada bab ketiga, merupakan bagian yang mengandung tinjauan pustaka yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji oleh peneliti dan kerangka teoritis yang membahas teori-teori yang relevan dengan permasalahan yang diangkat. Selaras dengan permasalahan yang dikaji, maka kerangka teoritis yang dicantumkan berisi tinjauan umum yang membahas mengenai Kontrak Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Antara PT. KAI Dengan Masyarakat.

Bab keempat membahas mengenai hasil analisis pembahasan. Bagian ini menjelaskan tentang data yang disampaikan dikaji dari bahan hukum primer serta bahan hukum sekunder sebagaimana yang sudah dijelaskan sebelumnya. Adapun pokok permasalahan yang dibahas di bab ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh PT. KAI dengan warga di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil?
2. Bagaimana bila terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan warga di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil ?

Bab kelima berisi bagian penutup yang terdiri dari kesimpulan dan rekomendasi dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Kesimpulan disajikan secara ringkas mengenai jawaban terhadap permasalahan yang diuraikan dalam format poin-poin. Kemudian dilengkapi dengan rekomendasi yang berisi saran-saran akademis untuk institusi maupun untuk peneliti selanjutnya yang akan melakukan kajian dengan topik yang serupa.

BAB III

TINJAUAN PUSTAKA

Kerangka Teori

Tanah adalah bagian dari permukaan bumi yang memiliki manfaat besar bagi kelangsungan hidup makhluk hidup, baik sebagai tempat bermukim maupun sebagai lingkungan hidup lainnya. Definisi tentang tanah dijelaskan dalam Undang-undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960, khususnya dalam ketentuan Pasal 1 ayat (4) UUPA yang dikaitkan dengan Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu permukaan bumi beserta tubuh bumi di bawahnya serta yang terdapat di bawah air. Pengertian ini mencakup permukaan bumi yang berada di daratan maupun permukaan bumi yang terletak di bawah air, termasuk air laut. Menurut Maria R. Ruwiasuti, tanah adalah suatu kawasan yang memiliki potensi ekonomis yang mampu menopang kehidupan sekelompok manusia (dapat berupa hutan, sungai-sungai, gunung, sumber-sumber mineral ataupun lahan-lahan pertanian) dan dipahami sebagai landasan budaya dari komunitas yang terkait.²⁶

Tanah merupakan salah satu objek yang diatur dalam hukum agraria, khususnya terkait hak atas tanah yang tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dengan bunyi "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukannya adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum". Dengan demikian, hak atas tanah adalah hak yang memberikan

²⁶ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), 9

kewenangan kepada pemilik haknya untuk memanfaatkan atau mengambil keuntungan dari tanah yang menjadi haknya. Hak atas tanah yang dicantumkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijelaskan secara rinci jenisnya dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yang menetapkan berbagai macam hak atas tanah yaitu:

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai
- e) Hak Sewa Untuk Bangunan
- f) Hak Membuka Tanah
- g) Hak Memungut Hasil Hutan²⁷

Hak milik tanah merupakan suatu hak yang paling kuat atau mendasar yang dapat dimiliki oleh seseorang terhadap tanah. Hak milik atas tanah bertujuan memberikan kewenangan kepada pemilik hak milik tanah untuk melakukan berbagai tindakan terhadap tanah yang menjadi miliknya. Perolehan hak milik atas tanah oleh individu atau badan hukum dapat diperoleh melalui:

- 1) Originair
- 2) Derivatif²⁸

²⁷ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), 19

²⁸ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, & Hak Milik Atas Satuan Rumah*, (Depok : Kencana, 2017), 12

Sedangkan perjanjian atau kontrak merupakan apabila seseorang telah melakukan suatu kontrak kerjasama dengan pihak lain, maka secara otomatis juga lahirlah suatu perikatan diantara keduanya. Sedangkan di dalam Pasal 1313 KUH Perdata menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.²⁹ Sebuah perjanjian yang sah serta mengikat yang memenuhi unsur serta syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, Adapun unsur-unsur serta syarat suatu Perjanjian yang sah yaitu :

- 1). Persetujuan Kehendak
- 2). Kewenangan (Kecakapan)
- 3). Objek (Prestasi) Tertentu
- 4). Tujuan Perjanjian³⁰

Kontrak sewa menyewa berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata menjelaskan bahwa kontrak sewa menyewa adalah suatu kesepakatan di mana salah satu pihak mengikatkan diri untuk memberikan hak guna suatu benda kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu, dengan pembayaran yang telah disepakati oleh pihak terakhir tersebut. Kontrak sewa menyewa dapat dibuat secara tertulis maupun lisan, namun untuk kontrak sewa menyewa bangunan dibuat secara tertulis dan substansi kontrak tersebut telah disusun oleh para pihak yang mengadakan kontrak melalui

²⁹ Salim Abdullah dan wiewek wahyuningsih, "Perancangan Kontrak & Memrandum of Understanding (MoU)", (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), 7

³⁰ Rio Ch. Rondonuwu, "Hak dan Kewajiban Para Pihak DALAM Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdata", Lex Crimen, vol VII, No. 6, 2018, hlm 6-7

musyawarah. Namun demikian, yang paling berpengaruh dalam penyusunan syarat-syarat kontrak dalam perjanjian adalah pihak yang menyewakan, sementara pihak penyewa berada dalam posisi yang lemah.

Kewajiban dan tanggung jawab yang harus dilakukan pihak penyewa setelah melakukan sebuah perjanjian sewa menyewa yaitu :

- 1) Membayar harga sewa
- 2) Bertanggung jawab atas segala kerusakan yang ditimbulkan
- 3) Mengembalikan barang sewa setelah berakhirnya masa sewa sesuai dengan ketentuan
- 4) Memakai barang sewa sebagai kepala rumah tangga yang baik³¹

³¹ Djefry W Lumintang, *Tinjauan Hukum Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut KUHPerdara*, (Lex Privatum Vol. VIII, No. 4, 2020), 27

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran umum lokasi penelitian

Kelurahan Pogar yaitu sebuah kelurahan yang ada di dalam Kecamatan Bangil. Kecamatan Bangil adalah kecamatan yang terletak di wilayah Kabupaten Pasuruan, Provinsi Jawa Timur, Indonesia. Yang mana pembagian sebuah Kelurahan yang ada di Kecamatan Bangil terdiri dari 10 kelurahan yaitu terdiri dari: Kelurahan Bedomungal, Kelurahan Dermo, Kelurahan Gempeng, Kelurahan Kalianyar, Kelurahan Kelirejo, Kelurahan Kauman, Kelurahan Kersikan, Kelurahan Kidul Dalem, Kelurahan Kolursari, dan Kelurahan Pogar.

Di dalam Kelurahan Pogar terdapat sebuah Desa yang mana Desa tersebut yaitu bernama Desa Dipo. Letak kondisi Desa Dipo tersebut pada jalan Mangga dimana jalan tersebut sangat strategis dari pusat keramaian kota yaitu dekat dengan pasar Bangil, Lapas Bangil serta Stasiun Bangil. Di Desa Dipo yang dekat dengan wilayah dari stasiun bangil yaitu RT 02 RW 03. Jumlah penduduk yang ada dalam Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil Kabupaten Pasuruan adalah kurang lebih sekitar 8.500 jiwa penduduk yang menempati daerah wilayah Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil.³² Adapun batas-batas wilayahnya sebagai berikut :

- a. **Wilayah Barat:** Bersebelahan dengan Kecamatan Beji dengan sebagian besar aktivitas berada di kawasan Beji, yang merupakan pusat berbagai

³² Profil Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil, [Pogar, Bangil, Pasuruan - Wikipedia bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas](#)

fasilitas publik meliputi; Rest Area Bangkodar, Stadion R.Soedarsono, Stasiun Bangil, dan Makam Mbah Lowo Ijo. Semua fasilitas tersebut berada di Kelurahan Pogar.

- b. **Wilayah Tengah:** Merupakan inti, pusat perekonomian dan kemajuan di Kota Bangil. Berbagai jenis toko dan bangunan bekas peninggalan masa kolonial Belanda dapat dijumpai di kawasan tengah Bangil. Pusat kota dengan jumlah penduduk dan aktivitas terbanyak berada di Alun-alun Bangil yang mencakup 4 Kelurahan.
- c. **Wilayah Utara:** Kawasan ini secara geografis termasuk daerah tambak dengan suhu yang panas. Namun kawasan ini juga menjadi komponen penting di Kota Bangil, yaitu sebagai pusat pendidikan dan pelatihan di Bangil (mencakup 2 kelurahan). Hal ini dipilih karena wilayah Utara merupakan area kosong dan untuk mengembangkannya, dilakukan pembangunan sekolah-sekolah negeri, keagamaan, hingga Pondok Pesantren.
- d. **Wilayah Timur:** Bangil bagian timur adalah jalur yang menghubungkan antara Bangil dan Kota Pasuruan, dengan sebagian areanya berada di Desa Raci. Bagian timur ini merupakan lahan kosong dan kurang berkembang yang tidak dapat dihuni karena sebagian besar wilayahnya terletak di area Tambak. Namun, kompleks pemerintahan Kabupaten Pasuruan berada di kawasan ini.
- e. **Wilayah Selatan:** Daerah Bangil selatan/tenggara, adalah kawasan yang berbatasan langsung dengan Kecamatan Rembang sebagai pusat industri

(PIER) di Kabupaten Pasuruan. Bagian tenggara juga memiliki peran penting, karena jalur tenggara menghubungkan Bangil dan Pandaan melalui sebagian Kecamatan Beji. Kawasan ini merupakan daerah tradisional yang masih layak huni karena sebagian besar wilayahnya berupa persawahan dan perbukitan.

Desa Dipo Kelurahan Pogar terletak pada bagian barat yang ada di Kecamatan Bangil. Di bagian barat terdapat fasilitas umum yang terdiri dari : Rest Area Bangkadir (Bangil Kota Bordir), Stadion R. Soedarsono, Makam leluhur. Mengenai kondisi iklim yang terdapat di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil Kabupaten Pasuruan, pada umumnya sama dengan iklim yang ada di Indonesia yaitu iklim tropis basah dan kering, serta dengan musim hujan dan kemarau. Rata-rata suhu tinggi di Desa Dipo Kelurahan Pogar Bangil sekitar 32,36 °C (90,25 °F) dan suhu rendah rata-rata sekitar 23,61 °C (74,50 °F).

B. Hasil dan Pembahasan

1. Proses Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara PT. Kereta Api Indonesia

Dengan Warga Di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil

Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata, perjanjian sewa menyewa adalah suatu persetujuan di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan atas suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang disetujui oleh pihak tersebut. Perjanjian sewa tanah yang dibuat antara PT. KAI

dan warga merupakan perjanjian yang sah apabila memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta³³, yaitu:

- a. Adanya kesepakatan para pihak.
- b. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Adanya objek yang tertentu.
- d. Adanya sebab yang halal.

PT. KAI selaku penguasa tanah berdasarkan Hak Pengelolaan atau hak lainnya dapat melakukan penyewaan tanah kepada masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai BUMN, PT. KAI mempunyai tanggung jawab untuk mengelola aset negara demi kepentingan publik. Kontrak dengan masyarakat harus mempertimbangkan kepentingan tersebut tanpa melanggar hak individu warga³⁴.

Menurut Prof. Boedi Harsono, seorang ahli hukum agraria terkemuka di Indonesia, Pasal 1548 dan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) memiliki peran penting dalam memahami keabsahan dan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa. kontrak sewa menyewa tanah yang melibatkan BUMN seperti PT. KAI harus memperhatikan prinsip-prinsip umum sah perjanjian serta regulasi yang mengatur pengelolaan aset negara.

³³ Zainul Alim, "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pt. Kereta Api Indonesia (Persero) Dengan Masyarakat (Studi Di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang)" 19, no. 5 (2016): 54–69.

³⁴ Dewi Hasna Layaliya, Heris Suhendar, and Satria Budiman, "Implementasi Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Oleh Pt. Kai Kepada Pt. Herona Express Pekalongan: Analisis Akad Ijarah," *El Hisbah: Journal of Islamic Economic Law* 2, no. 2 (2023): 12–29, https://doi.org/10.28918/el_hisbah.v2i2.6685.

Sebagai aset negara, tanah yang dikelola PT. KAI memiliki fungsi sosial sehingga penyewaan kepada masyarakat harus mempertimbangkan fungsi tersebut dan tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum³⁵.

Selanjutnya Menurut R. Subekti, seorang pakar hukum perdata Indonesia yang sangat berpengaruh, Pasal 1320 dan Pasal 1548 KUH Perdata merupakan landasan penting dalam hukum perjanjian, termasuk dalam perjanjian sewa menyewa, kontrak sewa menyewa tanah harus dibuat dengan memperhatikan asas kebebasan berkontrak, namun kebebasan tersebut dibatasi oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta kepentingan umum. Oleh karena itu, PT. KAI dan masyarakat harus memastikan bahwa kontrak tersebut tidak hanya menguntungkan satu pihak saja tetapi adil bagi kedua belah pihak³⁶.

“Perjanjian sewa menyewa lahan milik PT.KAI yang ada di Daop 8 Surabaya harus jelas mengenai objek sewa dilakukan untuk apa, maka terjadilah kesepakatan kedua belah pihak”³⁷

Sehingga menurut peneliti, kontrak sewa menyewa tanah antara PT. KAI dengan masyarakat merupakan bentuk ikatan hukum yang sah secara hukum selama memenuhi persyaratan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan peraturan perundang-undangan lainnya

³⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, 2003.

(Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, 2003)³⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 2005.

³⁷ Wawancara dengan pak agung selaku kepala asset, Daop 8 Surabaya

yang berlaku. Dalam hal ini, penting bagi kedua belah pihak, baik PT. KAI sebagai penguasa tanah yang dikelola berdasarkan hak pengelolaan, maupun masyarakat sebagai penyewa, untuk memastikan bahwa kontrak tersebut disusun dengan memperhatikan asas kebebasan berkontrak serta kepentingan umum yang melekat pada aset negara.

Kontrak ini tidak hanya harus adil dan seimbang, tetapi juga harus sesuai dengan fungsi sosial tanah tersebut sebagai aset negara yang harus dikelola dengan memperhatikan kepentingan publik. Dengan demikian, kontrak perjanjian yang dilakukan warga di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil untuk keabsahan hukumnya sudah sah sesuai dengan ketentuan perjanjian KUH Perdata Pasal 1548 dan pasal 1320.

a. Pelaksanaan Praktik Sewa Menyewa Tanah Yang Dilakukan Masyarakat Dengan PT. Kereta Api Indonesia

PT. Kereta Api Indonesia atau disebut dengan PT. KAI yaitu sebuah perusahaan atau instansi dibidang jasa transportasi yang diberikan kewenangan oleh negara untuk melaksanakan angkutan darat yaitu bidang perkeretaapiian yang berdiri tahun 1945 yang memiliki sebuah jalur yang membentang disepanjang pulau Sumatra serta pulau jawa serta memiliki sebuah aset dari perusahaan PT. KAI yang merupakan lahan atau jalur non aktif yang sudah tidak digunakan kembali oleh pihak PT. KAI. Namun aset tersebut di gunakan atau dimanfaatkan oleh oknum atau masyarakat yang kurang mampu untuk digunakan tempat tinggal ataupun berjualan. Mengetahui perbuatan yang terjadi

pihak dari PT. KAI memberikan sebuah perjanjian yaitu sebuah sewa menyewa dengan masyarakat yang menempati lahan diatas milik PT. KAI.

Penguasaan dan pemanfaatan aset tanah milik PT. KAI memiliki makna sebagai bagian yang sepatutnya bagi seseorang atau badan dalam menempati lahan, yaitu penguasaan dalam pengertian fisik maupun yuridis. Penguasaan secara fisik/yuridis ditandai dengan suatu hak yang mendapat perlindungan hukum serta secara umum memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dimiliki dan memiliki kaitan dengan pemanfaatan yang bertujuan untuk digunakan dalam rangka pengembangan potensi dan peningkatan sistem perkeretaapian melalui adanya sarana dan prasarana serta fasilitas pendukung aset dari PT. KAI berupa lahan, tanah, bangunan, ruang udara yang berada di atas lahan, termasuk pada tower, reklame, dan utilitas lainnya yang berada dalam penguasaan kepemilikan perusahaan yaitu aset tanah PT. KAI.

Aset lahan kereta api yang ada di daerah Bangil Kabupaten Pasuruan lebih tepatnya di desa dipo digunakan sebagai unit rumah dinas , pertokoan, serta bangunan tempat tinggal. Kebanyakan di desa tersebut menggunakannya sebagai tempat tinggal karena di desa tersebut sebagian mempunyai perekonomian yang kurang mampu maka dari itu lahan dari PT. KAI dipergunakan untuk mendirikan bangunan sebagai tempat tinggal. Sehingga pihak dari PT. KAI kemudian menyewakan aset lahan milik perusahaan yang dipergunakan masyarakat melalui suatu bentuk perjanjian sewa-menyewa. Berdasarkan keputusan Direksi PT. KAI (Persero) Nomor : Kep

JB.310/VI/5/KA-2009 menetapkan tentang prosedur persewaan aset di lingkungan PT. KAI sebagai pedoman penetapan prosedur persewaan aset dengan tujuan untuk tertib administrasi, tertib peruntukan dan standarisasi harga sewa menyewa. Maka dari itu untuk menempati lahan milik PT. KAI harus melakukan perjanjian sewa menyewa yang mengikuti serangkaian prosedur serta tahapan untuk bisa menduduki lahan diatas milik PT. KAI.

Kepala Direksi PT. KAI berpendapat bahwa penetapan sewa merupakan kontrak antara perusahaan dengan penyewa di mana perusahaan menyerahkan hak guna aset miliknya berupa tanah dan bangunan serta fasilitas operasional kereta api dalam periode waktu tertentu dengan suatu pembayaran yang dilakukan oleh penyewa kepada pihak perusahaan. Menurut ketentuan Direksi Nomor : 7/JB.310/KA-2013 mengenai penyewaan di lingkungan luar stasiun yang banyak digunakan tempat tinggal serta berjualan/kios atau fasilitas lainnya seperti tempat ibadah dan kesosialan dalam rangka untuk mengoptimalisasikan perusahaan aset PT. KAI, maka lahan tersebut digunakan PT.KAI sebagai sewa menyewa asalkan tidak menghambat jalur lajunya kereta api dengan memperhatikan hal-hal berikut, yaitu menyediakan tempat parkir sebagai keperluan operasional untuk akses jalan menuju stasiun agar tidak terhalang oleh bangunan yang telah dibangun oleh pihak penyewa.

Awal mula terjadinya hal sebuah perjanjian sewa-menyewa biasanya masyarakat yang berminat akan mendirikan lahan diatas tanah PT.KAI untuk tempat tinggal, kios / tempat berjualan yaitu pertama membuat surat permohonan minat dari pihak penyewa untuk mebuat surat yang berisikan

bahwa pihak penyewa berminat dan ingin menyewa lahan milik PT.KAI dan dikirimkan pada pihak kantor setempat misal lahan PT. KAI di desa Dipo masyarakat tersebut mengirimkan sebuah surat permohonan berminat untuk menyewa ke kantor pusat Daop delapan yaitu di kantor perkeretaapian Gubeng Surabaya. Selanjutnya pihak dari kantor KAI akan memeriksa track record obyek sewa baik atau tidaknya maka dari itu surat permohonan tersebut dan tidak serta merta langsung diterima dikarenakan banyak sebuah oknum atau pihak menyewa yang melakukan sebuah kecurangan dalam penyewaan. Obyek dari sewa berupa aset PT. KAI yang menjadi obyek sewa menyewa yang nantinya akan menjadi sebuah perjanjian yaitu berupa rincian lokasi, luas serta penggunaan/pemanfaatan aset lahan tersebut. Setelah dianalisa, pihak dari kantor KAI akan menentukan nilai harga sewa menurut luas tanah serta melihat pihak penyewa akan membuat tanah untuk tempat tinggal apakah untuk membuka kios/ berjualan.³⁸ Selanjutnya langkah terakhir pihak penyewa dan pihak dari PT.KAI saling menyetujui maka terjadinya sebuah perjanjian tulis diatas kertas putih dan bertanda tangan diatas materai Enam Ribu Rupiah (Rp.6000,-) supaya menambah tingkat kredibilitas sebuah surat perjanjian tersebut dan kedua belah pihak siap untuk bertanggung jawab sesuai hukum apabila terjadi suatu pelanggaran.

Isi di dalam surat perjanjian yang sudah diterbitkan dan sudah terdaftar dalam kontrak perjanjian sewa-menyewa aset lahan PT.KAI yaitu ada harga nilai sewa, masa berlakunya sewa-menyewa, dan terdapat juga hak dan

³⁸ Wawancara dengan pak agung selaku kepala asset, Daop 8 Surabaya

keajiban pihak penyewa dan PT. KAI. Setelah semua sudah lengkap dan jelas proses selanjutnya di input dan akan keluar tagihan pembayaran, tagihan pembayaran tersebut akan otomatis terhubung ke Bank yang telah bekerja sama dengan pihak PT. KAI. Tarif harga sewa-menyewa tanah di PT. KAI terdapat beberapa golongan yang sudah ditetapkan menurut keputusan Direksi PT.KAI yaitu dari tingkat paling murah yaitu pertama tingkat kepegawaian atau pensiunan PT. KAI menyewa lahan sebagai rumah dinas untuk tempat tinggal, pihak menyewa dengan tujuan untuk membuka Gerai/Kios toko untuk berjualan, dan yang terakhir penyewa untuk tujuan Tempat tinggal. Metode pembayaran tagihan terdapat dua metode yang harus dibayar secara dimuka jadi kontrak tersebut bisa dibayar secara langsung dan bisa di cicil. Menurut keputusan Direksi No Kep.U/KA.102/IV/I/KA.2016 terkait aturan tarif sewa berbunyi “Perhitungan tarif sewa tanah dan bangunan dilihat dari NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) setiap tanah atau bangunan memiliki NJOP yang berbeda dan perhitungan tarif sewa tanah dan bangunan dipengaruhi oleh fungsi pemanfaatan bangunan dan perhitungan tarif sewa tanah dan sewa tanah dipengaruhi oleh faktor strategis atau komersial.” Tujuan ditetapkan tarif sewa-menyewa oleh pihak PT. KAI yaitu sebagai baseline atau penentu perkiraan anggaran tarif sewa bagi perusahaan dalam melakukan negoisasi tarif sewa dengan penyewa.

Masa berlaku persewaan yang ada dalam surat perjanjian sewa-menyewa dilakukan secara 5 (lima) tahun dan jika sudah terjadi secara 5 (lima) tahun maka surat perjanjian sewa-menyewa tersebut sudah dianggap kadaluarsa

atau habis masa, maka dari itu pihak penyewa akan memutuskan menambah kontrak atau memutuskan kontrak dengan PT.KAI dan siap untuk dibongkar bangunannya sewaktu-waktu. Dalam sewa secara 5 (lima) tahun pembayaran mengenai tagihan sewa-menyewa boleh dibayar secara pertahun atau diangsur secara lima kali dalam lima tahun kontrak perjanjian sewa-menyewa. Jika pihak penyewa menyetujui mengenai pembayaran secara bertahap maka akan ada *termin pembayaran* selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja dan pembayarannya dikenakan konsekuensi yaitu COM (*Cost Of Money*) sebesar 10% (sepuluh persen) yang harus dibayarkan menurut Bank Indonesia Rate, jadi semisal tagihan kontrak perjanjian sewa menyewa selama lima tahun dengan harga Rp.5.000.000,- dan diangsur selama setahun maka hasil akhir dalam perhitungan selama lima tahun menjadi lebih dari Rp. 5.000.000 sebab dikenakan adanya termin atau COM (*Cost Of Money*) yang disebut didalam surat perjanjian yaitu PPN (pajak pertambahan nilai).

Tata untuk cara penghunian lahan tersebut yaitu si penyewa tanah dan bangunan serta fasilitas lainnya yaitu dilakukan dengan melalui perjanjian sewa antara perusahaan dengan pihak penyewa dalam jangka waktu tertentu. Jika perjanjian sewa menyewa yang sudah di perjanjikan pihak PT. KAI dan pihak penyewa berakhir dan pihak penyewa tidak menindak lanjuti mengenai sewa yang mau diperpanjang kontrak atau tidak memperpanjang kontrak sewa maka pihak dari penyewa wajib untuk mengosongkan objek sewa menyewa tersebut dan menyerahkan objek sewa kepada si pemilik aset lahan yaitu PT. KAI dengan keadaan objek sewa tersebut baik seperti awal mula sebelum terjadinya

perjanjian sewa-menyewa. Apabila perjanjian sewa-menyewa berakhir dikarenakan adanya lahan tersebut diambil untuk kepentingan kesejahteraan perusahaan missal membuat stasiun atau meluaskan jalur lajunya rel kereta api maka pihak penyewa berkewajiban menyerahkan objek sewa kepada PT. KAI yaitu selambatnya selama 2 (dua) bulan sejak perjanjian berakhir dalam keadaan bebas dari tuntutan pihak dari manapun dan dalam kondisi seperti awal mula sebelum perjanjian sewa-menyewa dilakukan.³⁹

b. Prosedur Perjanjian Dan pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Hak Milik Pt. Kereta Api Indonesia Dengan Masyarakat

Tata cara mengenai kontrak sewa menyewa tanah/bangunan PT. KAI (Persero) Daop 8 Surabaya dapat dilihat dalam Peraturan Direksi PT. KAI (Persero) Nomor PER.U/KL.104/I/2/KA-2018 tentang Standar Operasional Prosedur Kerjasama PT. KAI (Persero) yang termasuk ke dalam bentuk kontrak kerjasama jangka pendek. Adapun tata cara mengenai kontrak sewa menyewa dapat diuraikan sebagai berikut, yaitu:

- a. Calon mitra menyampaikan surat permohonan ke direktur utama, direktur teknis, kepala daerah atau pejabat terkait dengan melampirkan dokumen penjelasan yang paling sedikit memuat:
 - (1) Identitas objek kerjasama yang akan disewa (dapat berupa alamat, jenis dan nomor sarana titik lokasi yang diminati, fasilitas yang akan digunakan dan lainnya)

³⁹ Wawancara dengan pak radit selaku humas, Daop 8 Surabaya

- (2) Rencana pemanfaatan.
- c. Dalam jangka waktu maksimal 10 hari kerja sejak surat permohonan diterima, pejabat terkait mengirimkan surat kelengkapan dokumen administratif persyaratan objek kerjasama yang akan disewakan kepada mitra.
 - d. Mitra wajib melengkapi dokumen administratif persyaratan objek kerjasama dalam waktu maksimal 10 hari kerja sejak kelengkapan dokumen administratif diterima.
 - e. Kelengkapan dokumen administratif objek yang akan disewakan adalah sebagai berikut:
 - (a) Apabila calon mitra berbentuk badan hukum (Perseroan terbatas, yayasan, koperasi, BUMN/BUMD):
 - (1) Copy Salinan akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan berikut pengesahan dari KEMENKUMHAM atau Menteri lain sesuai perundang-undangan;
 - (2) Copy salinan Surat Izin Perdagangan (SIUP);
 - (3) Copy Salinan perubahan anggaran dasar terakhir berikut persetujuan dari KEMENKUMHAM atau Menteri lain sesuai perundang-undangan;
 - (4) Copy Salinan perubahan data badan hukum (susunan pengurus, penerimaan laporan dari KEMENKUMHAM atau kementerian lain);
 - (5) Tanda daftar perusahaan;
 - (6) NPWP;

- (7) Surat pengukuhan pengusaha kena pajak (PKP);
 - (8) Copy KTP penandatanganan perjanjian;
 - (9) Copy Salinan surat keterangan domisili perusahaan/SKDP (Jika ada).
- (b) Apabila calon mitra adalah badan usaha yang bukan badan hukum:
- (1) Copy Salinan akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan berikut pengesahan dari KEMENKUMHAM atau Menteri lain sesuai perundang-undangan;
 - (2) Copy salinan Surat Izin Perdagangan (SIUP). (jika ada);
 - (3) Copy Salinan perubahan anggaran dasar terakhir berikut persetujuan dari KEMENKUMHAM atau Menteri lain sesuai perundang-undangan. (jika ada);
 - (4) Copy Salinan perubahan data badan hukum (susunan pengurus, penerimaan laporan dari KEMENKUMHAM atau kementerian lain). (jika ada);
 - (5) Tanda daftar perusahaan (jika ada);
 - (6) NPWP;
 - (7) Surat pengukuhan pengusaha kena pajak (PKP);
 - (8) Copy KTP penandatanganan perjanjian;
 - (9) Copy Salinan surat keterangan domisili perusahaan/SKDP (Jika ada).
- (c) Perseorangan:
- (1) Copy atau salinan kartu tanda penduduk/kartu izin tinggal sementara/ Paspur penandatanganan perjanjian;
 - (2) NPWP (jika ada);

- f. Pejabat unit terkait menganalisa dan mengkaji surat permohonan sewa dan dokumen administratif persyaratan objek kerjasama sesuai dengan rencana pemanfaatan asset serta dengan mempertimbangkan data-data pendukung untuk dilakukan perhitungan besaran kompensasi (baseline) dengan waktu paling lama 10 hari kerja sejak dokumen administrative persyaratan objek kerjasama diterima.
- g. Setelah mendapatkan perhitungan besaran kompensasi (baseline) sebagaimana dimaksud, pada huruf e, pejabat unit terkait mengirimkan undangan kepada calon mitra untuk dilakukan negosiasi besaran kompensais (baseline) dewa dengan kegiatan sebagai berikut:
- 1) Menawarkan tarif di atas besaran kompensasi (baseline) serta disesuaikan dengan nilai komersial terbaik dan nilai pasar setempat.
 - 2) Dalam hal calon mitra tidak sepakat dengan besaran kompensasi (baseline) yang diharapkan maka negosiasi dilakukan sampai ada kesepakatan nilai sewa sesuai dengan besaran kompensasi sebagaimana huruf e.
- h. Pelaksanaan negosiasi dilakukan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak surat undangan pada huruf f diterima.
- i. Dalam hal mitra tetap menghendaki nilai sewa dibawah besaran kompensasi, pejabat unit terkait mengajukan permohonan persetujuan kepada direktur teknis dengan melampirkan justifikasi atau pertimbangan nilai sewa dibawah besaran kompensasi.

- j. Dalam hal nilai sewa telah disepakati antara pejabat unit terkait dengan mitra, atau telah mendapat persetujuan dari direktur teknis terkait maka selanjutnya kesepakatan tersebut dituangkan dalam perjanjian.

c. Tata Cara Pembayaran Sewa-menyewa Aset Tanah oleh Masyarakat Desa Dipo Kepada PT. Kereta Api Indonesia Daop 8 Surabaya

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis, mengenai tata cara pembayaran dalam perjanjian sewa menyewa tanah/bangunan PT. KAI (Persero) Daop 8 Surabaya. Dari pihak penyewa berminat untuk melakukan sewa lahan membangun rumah, kios atau gerai hal yang harus dilakukan yaitu sebagai berikut:

1. Surat Permohonan

Membuat surat permohonan minat dari pihak penyewa, kemudian dikirimkan ke pihak PT.KAI, sehingga dari pihak PT.KAI akan memeriksa surat permohonan tersebut apakah pihak penyewa melakukan sewa sesuai tidak dengan surat permohonan yang diajukan. PT.KAI akan melihat track record pihak penyewa tersebut agar tidak terjadinya kecurangan dari pihak penyewa dan dilihat apakah layak untuk menempati lahan tersebut.

2. Surat Perjanjian dari PT.KAI

Setelah diperiksa dan dianalisa maka dari pihak PT.KAI membuat surat perjanjian dengan menerapkan nilai sewa nya pertahun dan dari pihak penyewa lahan bisa melakukan negoisasi apakah nilai

tersebut sesuai dengan apa yang diterapkan nominal harga sewa lahan tersebut selama setahun, Setelah pemeriksaan dan analisis, PT.KAI membuat surat perjanjian yang menerapkan nilai sewa tahunan, dan penyewa lahan dapat bernegosiasi apakah nilai tersebut sesuai dengan harga sewa tahunan.

3. Draft Perjanjian

Apabila pihak penyewa sudah sepakat dan sesuai dengan harga sewa yang telah disepakati maka akan dibuatkan draft perjanjian sewa untuk PT.KAI Daerah untuk peyewaanya minimal sekitar 1 tahun dan maksimal selama 5 tahun. Jika penyewa berminat menyewa selama 10 tahun maka dilakukan perpanjangan surat sewa di kantor pusat. Setelah kontrak diterbitkan, ada nilai sewa dan masa sewa serta hak dan kewajiban. Dalam proses, penyewa mengirimkan pembayaran tagihan langsung pada pihak bank KAI. Terdapat 2 metode pembayaran yaitu sebagai berikut:

- a. Pembayaran langsung di awal, dalam kontrak 5 tahun
- b. Pembayaran tetap pertahun dalam pembayaran 5x.

Jika terdapat pembayaran yang tidak memenuhi syarat, akan dikenakan sanksi berupa biaya uang, yaitu bunga atau melebihi harga yang seharusnya. Namun, perjajian tertulis dilakukan setiap tahun dengan mengurangi biaya dari harga wajib yang harus disetorkan . Misalnya, jika kontrak 5 tahun harganya 1 juta, maka dalam perjanjian itu akan melebihi 5 juta. Oleh karena itu, PT dan KAI hanya

memberikan lahan dan keamanan, tetapi penyewa bertanggung jawab atas biaya tambahan seperti listrik dan udara. Sebagaimana wawancara dalam pertanyaan apabila pihak KAI ada pelebaran lahan dan perluasan Rel apakah mendapatkan ganti rugi dengan salah satu masyarakat di desa Dipo kelurahan Pogar yang mengatakan:

“Tidak ada ganti rugi tapi ada kompensasi semisal lahan di sewakan selama 2 tahun dari pihak PT.KAI sendiri memiliki kebijakan untuk memberikan kompensasi kepada pihak penyewa. Dan apabila terjadi kedala itu sepenuhnya hak dari PT.KAI dikarenakan hak sewa dia membayar KAP”⁴⁰.

Wawancara diatas menjelaskan ketika KAI melakukan pelebaran lahan dan perluasan rel, tidak akan ada ganti rugi. Sebaliknya, jika lahan disewakan oleh PT selama dua tahun, KAI memiliki kebijakan untuk memberikan kompensasi kepada penyewa. Jika ada masalah, PT.KAI akan membayar KAI sepenuhnya karena hak sewa.

Selanjutnya pernyataan dari salah satu masyarakat di desa Dipo kelurahan Pogar tentang PT. KAI mengenai pembayaran PBB pajak walaupun sudah membayar lahan sewa yang mengatakan bahwa:

“Tidak tapi rumah dinas tetap membayar pajak walaupun berada didekat kawasan stasuin namun biaya pajak nya tidak sepenuhnya dibayar kan namun dapat potongan dikarenakan rumah dinas ikut dalam pihak PT.KAI. Dan rumah bukan rumah dinas dan

⁴⁰ Wawancara dengan pak radit selaku humas, Daop 8 Surabaya

bukan pihak PT.KAI tetap membayar pajak PBB karena menggunakan lahan kawasan stasiun. Bila membeli lahan berada didekat kawasan stasiun mungkin harganya lebih mahal dan dikenakan biaya sewa tapi bila ada pembanguna tempat ibadah dan pembangunan untuk masyarakat seperti sekolah dan rumah sakit tidak dikenakan biaya pajak PBB”⁴¹.

Wawancara diatas menjelaskan bahwa PT. KAI tidak membayar PBB pajak walaupun sudah membayar lahan sewa. Namun, pada rumah dinas tetap membayar pajak walaupun berada didekat kawasan stasiun dengan biaya pajaknya tidak sepenuhnya dibayar. Sehingga dapat potongan dikarenakan rumah dinas termasuk dalam pihak PT.KAI. selanjutnya, rumah tidak digunakan sebagai rumah dinas, dan PT.KAI tetap harus membayar pajak PBB karena menggunakan lahan di sekitar stasiun.

**d. Pemanfaatan Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia Daop 8 Surabaya
Oleh Masyarakat Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil**

Kelurahan Pogar adalah salah satu wilayah di kecamatan Bangil kota Pasuruan Provinsi Jawa Timur, di sepanjang Kecamatan Bangil terdapat jalur rel kereta api yang saat ini tidak beroperasi sehingga banyak masyarakat yang bermukim di sepanjang jalur rel kereta api tersebut. Oleh karena itu banyak masyarakat yang tertarik untuk mengolah dan memanfaatkan tanah milik PT.

⁴¹ Wawancara dengan pak radit selaku humas, Daop 8 Surabaya

KAI guna memenuhi kebutuhan mereka yang semakin berkembang. Pada hakikatnya tanah milik PT. KAI merupakan milik Negara yang harus dijaga oleh pemerintah sebagai penguasa dari tanah milik PT. KAI tersebut. Hal tersebut sesuai dengan bunyi pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang menyatakan: bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Bunyi pasal tersebut menunjukkan bahwa negara (pemerintah) dinyatakan sebagai penguasa atas tanah.

Masyarakat yang memanfaatkan tanah milik PT. KAI tersebut terdapat dua kategori yaitu yang pertama memiliki izin sedangkan yang kedua tidak memiliki izin. Masyarakat yang memiliki izin harus membayar biaya sewanya, sewa tersebut dibayar kepada PT. KAI. Alasan masyarakat memanfaatkan tanah milik PT. KAI untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dan alasan lain karena tanahnya berbatasan langsung dengan tanah milik PT. KAI. Masyarakat yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah milik PT. KAI tersebut sudah mendirikan bangunan atau bercocok tanam di sana. Selanjutnya bagi masyarakat yang tidak memiliki izin untuk memanfaatkan tanah milik PT. KAI dengan bebas menggunakan tanah di sepanjang rel kereta api, walaupun pihak PT. KAI sudah sering memberikan peringatan agar tidak memanfaatkannya lagi, tetapi sebagian masyarakat tidak mengindahkan larangan tersebut.

Alasan masyarakat memanfaatkan tanah milik PT. KAI adalah tanah tersebut dimanfaatkan sebagai penunjang kelangsungan hidup. Berdasarkan hasil penelitian pada masyarakat dalam kontrak sewa-menyewa maka dapat

ditemukan tiga alasan masyarakat memanfaatkan tanah milik PT. KAI yaitu sebagai berikut:

e. Pemanfaatan Untuk Mendirikan Bangunan

Masyarakat yang tinggal di desa Dipo, kelurahan Pogar, kecamatan Bangil saat ini mengalami kesulitan untuk memperoleh tanah guna mendirikan bangunan akibat perkembangan zaman dan meningkatnya pertumbuhan penduduk. Bagi masyarakat yang memiliki ekonomi menengah ke atas mungkin mudah untuk mencari lokasi perumahan. Berbeda halnya dengan sebagian masyarakat Kecamatan Bangil yang memiliki ekonomi menengah ke bawah. Untuk itu mereka harus mencari lahan yang harganya terjangkau, salah satunya tanah milik PT. KAI. Pemanfaatan lahan untuk mendirikan bangunan seperti berikut:

- a. Memanfaatkan tanah milik PT. KAI adalah untuk mendirikan rumah sebagai tempat hunian sehari-hari.
- b. Memanfaatkan tanah milik PT. KAI tersebut untuk mendirikan kedai lontong sebagai tempat usahanya yang dapat menambah penghasilan keluarganya,
- c. Masyarakat yang tidak memiliki lahan lain untuk membangun rumahnya dan juga karena faktor ekonomi keluarganya yang pas-pasan untuk kebutuhan sehari-hari.

Sehingga melalui alasan pemanfaatan lahan diatas artinya lokasi tanah tersebut strategis yang dapat digunakan untuk mendukung operasional

masyarakat. Mendirikan bangunan menjadi investasi ekonomis jangka panjang untuk PT KAI, baik untuk pendapatan tambahan maupun efisiensi operasional. Selanjutnya pembangunan PT KAI di area tersebut bisa memicu pengembangan wilayah sekitarnya, termasuk pertumbuhan ekonomi dan infrastruktur lainnya.

Pada masyarakat yang tidak memiliki lahan lain yang dapat digunakan untuk membangun rumah, sehingga harus menggunakan tanah milik PT. KAI dengan cara menyewa tanah tersebut. Sehingga alasan utama masyarakat memanfaatkan tanah milik PT. KAI tersebut adalah untuk mendirikan bangunan, baik berupa rumah maupun berupa kedai lontong sekaligus membuat tempat bersantai seperti saung. Dengan demikian, terdapat dua bentuk pemanfaatan tanah milik PT. KAI oleh masyarakat yaitu yang berizin dan yang tidak berizin.

f. Pemanfaatan Untuk Lahan Perkebunan

Tanah milik PT. KAI selain digunakan untuk mendirikan bangunan juga dimanfaatkan sebagai lahan untuk berkebun. Kondisi jalur rel kereta api yang tidak beroperasi menjadi peluang bagi masyarakat yang tinggal di sekitar tanah milik PT. KAI untuk mengambil keuntungan dari tanah tersebut. Mereka memanfaatkannya dengan cara menanam tanaman yang telah mereka pilih. Alasan pertama, bahwa masyarakat mengambil keuntungan dari tanah PT. KAI tersebut dengan berkebun di sepanjang jalur rel kereta api yang tidak berfungsi lagi. Menurut masyarakat daripada ditumbuhi oleh semak belukar lebih baik ditanami tanaman yang dapat mereka manfaatkan.

Selanjutnya alasan kedua masyarakat memanfaatkan tanah milik PT. KAI untuk bercocok tanam adalah karena menurut masyarakat setempat daripada jalur rel tersebut hanya ditumbuhi semak belukar, maka sebaiknya digunakan untuk menanam berbagai jenis tanaman. Alasan lainnya adalah karena tidak tersedianya lahan perkebunan yang lain.

Tanah tersebut ditetapkan untuk fungsi-fungsi yang mendukung operasional PT KAI, yang belum dapat beroperasi kembali sehingga digunakan untuk sewa-menyewa untuk masyarakat. Proses perizinan untuk melakukan sewa sebagai fungsi tanah menjadi lahan pertanian memerlukan persetujuan dari berbagai pihak terkait seperti dalam pembahasan yang telah diuraikan.

g. Tanah Penyewa Lahan Berdekatan Dengan Tanah Milik PT. KAI

Pembangunan jalur rel kereta api banyak yang berdekatan dengan tanah milik masyarakat, sehingga di sepanjang rel kereta api banyak terdapat permukiman warga. Alasannya menggunakan tanah milik PT. KAI tersebut karena jalur kereta api berada di samping tanahnya, untuk itu dia menggunakannya sebagai tempat menyimpan barang-barang bekas yang dia kumpulkan. Karena tanah masyarakat tersebut ada yang berbatasan langsung dengan tanah milik PT. KAI, mereka memanfaatkannya dengan cara mendirikan bangunan, yang mana sebagian bangunannya telah menggunakan tanah PT. KAI sehingga masyarakat harus membayar biaya sewanya kepada PT. KAI, jika tidak maka bangunan tersebut akan dibongkar.

Pemanfaatan tanah milik PT. KAI yang menjadi alasan utama masyarakatnya adalah tanah tersebut dimanfaatkan sebagai penunjang kelangsungan hidup, karena banyak masyarakat yang tidak memiliki lahan lain untuk mendirikan bangunan. Selain tidak memiliki lahan lain, masyarakat yang memanfaatkan tanah milik PT. KAI untuk bercocok tanam adalah karena menurut masyarakat di desa Dipo, kelurahan Pogar, kecamatan Bangil daripada tidak ada tempat untuk berkebun maka sebaiknya digunakan saja milik PT. KAI tersebut, karena dengan bercocok tanam tersebut bisa memenuhi kebutuhannya, seperti halnya padi dan sayur mayur yang bisa dimasak bahkan bisa dijual.

Masyarakat yang berkebun di sepanjang jalur rel kereta api tersebut alasannya karena menganggap daripada tanah tersebut tidak digunakan alangkah lebih baiknya apabila ditanam padi dan sayur-sayuran yang dapat mereka nikmati, daripada ditumbuhi semak belukar. Jalur rel kereta api tersebut sekarang juga sedang tidak beroperasi kata sebagian masyarakat, untuk itu maka masyarakat berani untuk memanfaatkannya. Walaupun pihak PT. KAI sering menegurnya, karena pihak PT. KAI mengatakan bahwa rel tersebut akan dioperasikan lagi, tapi masyarakat masih juga belum berhenti untuk berkebun di sepanjang rel tersebut.

Sehingga dapat ditarik kesimpulan alasan pertama pemanfaatan lahan PT.KAI yaitu, untuk mendirikan bangunan, tingginya angka pertumbuhan penduduk masyarakat di desa Dipo, kelurahan Pogar, kecamatan Bangil menyebabkan sulitnya mencari lahan yang kosong untuk mendirikan bangunan. Maka dari keberadaan tanah milik PT. KAI di Kecamatan Bangil membuka

peluang bagi masyarakat untuk memanfaatkannya. Salah satu bentuk pemanfaatannya adalah mendirikan bangunan di atas tanah milik PT. KAI.

Selanjutnya alasan kedua pemanfaatan lahan PT.KAI, sebagai lahan perkebunan. Kondisi rel yang berada di Kecamatan Bangil saat ini belum beroperasi kembali. Sehingga masyarakat berkesempatan untuk membuka lahan perkebunan dengan menanam berbagai jenis tanaman yang bisa mereka nikmati. Masyarakat mengatakan bahwa dengan ditanami tanaman agar tidak ditumbuhi semak belukar yang akan merusak pemandangannya.

Kemudian alasan yang ketiga, karena tanahnya berdekatan dengan tanah milik PT. KAI. Jalur rel Kecamatan Bangil banyak yang melewati permukiman warga sehingga tanah milik PT. KAI banyak yang berbatasan langsung dengan tanah milik masyarakat. Terkadang rumah mereka berada di dua tempat yaitu tanah pribadi dan sebagiannya tanah milik PT. KAI. Maka hal tersebutlah yang membuat warga cukup bingung mengenai kontrak sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak PT.KAI, namun warga tidak bisa melakukan apa-apa untuk rumah yang mereka tinggali selama ini karena mereka menganggap rumah yang mereka tempati berasal dari nenek-nenek moyang secara turun temurun.

2. Proses Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah PT. Kereta Api Indonesia Dengan Warga Di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil

Menurut Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), wanprestasi atau cidera janji terjadi apabila salah satu pihak dalam kontrak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah disepakati. Wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan apa yang telah dijanjikan, melaksanakan namun tidak sesuai dengan yang dijanjikan, atau melaksanakan setelah waktu yang telah disepakati. Jika terjadi wanprestasi dalam kontrak sewa menyewa tanah, pihak yang dirugikan berhak untuk menuntut pemenuhan prestasi, pembatalan kontrak, atau ganti rugi. Ganti rugi ini diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa pihak yang tidak memenuhi kontrak bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan⁴². Demi terwujudnya suatu perbuatan hukum yang bersegi dua, maka diperlukan adanya pernyataan kehendak antara dua pihak atau lebih misalnya, dalam hal jual beli sesuatu benda, hanya terjadi sesudah adanya pernyataan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga.

Kesepakatan sewa-menyewa rumah yang dibuat secara lisan tetap memiliki kekuatan hukum yang sah, asalkan terdapat persetujuan mutual dari kedua belah pihak yang terlibat. Apabila dalam kontrak sewa-menyewa rumah yang telah disepakati sebelumnya terjadi pelanggaran kontrak (wanprestasi) oleh salah satu pihak yang tidak memenuhi kewajibannya sesuai isi perjanjian, maka pihak yang melanggar (khususnya penyewa) dapat diajukan ke pengadilan perdata berdasarkan tuntutan wanprestasi sesuai ketentuan Pasal

⁴² Yoliandri Nur Sharky and Gunawan Djajaputra, "Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Tanpa Adanya Jaminan," *Unes Law Review* 6, no. 4 (2024): 9825–31.

1243 KUH Perdata. Pasal 1267 KUH Perdata juga mengatur berbagai bentuk tuntutan atau gugatan yang dapat diajukan oleh pemilik properti terhadap pihak yang melakukan pelanggaran kontrak. Di dalam Pasal 1267 KUH Perdata, mengatur beberapa hal yang dapat digugat/dituntut Pemilik dari Pihak yang wanprestasi, yaitu:

- 1.) Pemenuhan Perikatan
- 2.) Pemenuhan Perikatan dengan Ganti Kerugian,
- 3.) Ganti Kerugian,
- 4.) Pembatalan Perjanjian,
- 5.) Pembatalan Perjanjian dengan ganti kerugian.⁴³

Setiap negara memiliki aturan khusus mengenai persyaratan keabsahan kontrak yang tercantum dalam undang-undang, khususnya KUH Perdata. Sebuah kontrak atau kesepakatan harus memenuhi empat persyaratan keabsahan berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu: adanya kesepakatan, kemampuan hukum, objek yang spesifik, dan dasar yang tidak melanggar hukum. Jika keempat syarat ini terpenuhi, maka kontrak tersebut menjadi legal dan mengikat secara hukum bagi semua pihak yang membuatnya.⁴⁴

Dalam konteks perjanjian sewa menyewa tanah, wanprestasi dapat terjadi jika salah satu pihak, misalnya warga sebagai penyewa, tidak membayar sewa sesuai dengan ketentuan yang disepakati, atau PT. KAI sebagai pemilik tanah tidak memberikan hak penggunaan tanah secara layak kepada penyewa.

⁴³ Debora Da Costa, "Penyelesaian WANprestasi Terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah", *Lex et Societatis*, Vol. IV/No. 2/ Feb 2016 . Edisi Khusus

⁴⁴ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta, 2004 hlm 1

Hukum mengatur bahwa dalam hal wanprestasi, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan keadilan dan perlindungan hukum⁴⁵. Hal sewa-menyewa tanah dalam hal islam hukum diolehkan, namun disyaratkan tanah yang disewakan harus jelas apakah itu untuk dibangun atau untuk pertanian (dia atas tanah yang disewa). Jika sang pemilik tanah setuju dengan tanah yang akan dilakukan oleh pihak penyewa seperti membangun tempat tinggal atau untuk bercocok tanam, dan untuk bercocok tanam pun pihak penyewa harus ada penjelasan mengenai tanaman apa yang akan ditanami di atas tanah tersebut, kecuali memang pihak pemilik tanah mengizinkan kepada pihak penyewa untuk menanam apapun yang diinginkannya. Jadi syarat-syarat ini harus dipenuhi dan jika tidak dipenuhi maka sewa-menyewa tidak sah karena manfaat tanah berbeda seiring dengan perbedaan penggunaannya untuk suatu pembangunan atau pertanian⁴⁶

Dalam hal terjadi sengketa akibat wanprestasi, penyelesaiannya dapat dilakukan melalui jalur litigasi atau non-litigasi, sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak. Jika perjanjian mengatur penyelesaian sengketa melalui arbitrase atau mediasi, maka mekanisme tersebut harus diikuti sebelum melibatkan pengadilan.

Menurut Subekti, ahli hukum perdata, wanprestasi merupakan bentuk pelanggaran kontrak yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Sebagai

⁴⁵ Angeline and Ariawan Gunadi, "Analisa Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan," *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia* 8, no. 6 (2022): 4066–75, <https://dataindonesia.id/sektor-riil/detail/angka-konsumsi-ikan-ri-naik-jadi-5648-kgkapita-pada-2022>.

⁴⁶ Elmi retno sari, *Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen Di Desa Kedaton 1 Kecamatan Batanghari Nuban Kabupaten Lampung Timur*, hlm 18

konsekuensi, pihak yang melakukan wanprestasi harus bertanggung jawab atas segala kerugian yang timbul. Subekti juga menekankan pentingnya itikad baik dalam menjalankan perjanjian agar wanprestasi dapat dihindari. Dan pihak yang melakukan wanprestasi dapat dikenakan sanksi berupa pemenuhan perikatan, ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan peralihan risiko kerugian kepada pihak wanprestasi pada pasal 1243 KUHPerdara⁴⁷.

Menurut Boedi Harsono, wanprestasi dalam perjanjian yang melibatkan tanah milik negara atau BUMN seperti PT. KAI harus disikapi dengan cermat karena melibatkan aset negara. Ketika terjadi wanprestasi, penyelesaian sengketa harus memperhatikan tidak hanya hak-hak pribadi tetapi juga kepentingan publik yang lebih luas. Penyelesaian yang adil dan sesuai hukum sangat penting agar tidak menimbulkan ketidakstabilan sosial⁴⁸.

Menurut pendapat dari Pak Radit selaku humas PT.KAI Surabaya Gubeng yaitu *“wanprestasi itu jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya menurut yang ada di dalam perjanjian yang telah di sepakati kedua belah pihak. Jadi jika terjadi adanya wanprestasi yang ada di desa dipihak dari Humas PT. KAI Surabaya Gubeng akan menelusuri apa saja yang membuat adanya permasalahan tersebut misalnya mengenai sewa tanah maka pihak PT.KAI akan melakukan musyawarah untuk mufakat dan namun jika dari musyawarah mufakat tersebut tidak menemui titik temu maka melalui jalur*

⁴⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*.

⁴⁸ Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*.

hukum seperti yang telah dituangkan di dalam Akta Perjanjian No : KL.702/XII/268/KA-2016."⁴⁹

Menurut penulis, wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. KAI dengan warga merupakan pelanggaran serius yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang dirugikan. Ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati, pihak lain berhak untuk menuntut ganti rugi atau pemenuhan prestasi sesuai dengan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Dalam kasus yang melibatkan aset negara seperti tanah yang dikelola oleh PT. KAI, penyelesaian sengketa akibat wanprestasi harus dilakukan dengan hati-hati, mempertimbangkan tidak hanya hak-hak pribadi tetapi juga kepentingan publik yang lebih luas. Penulis menekankan pentingnya itikad baik dari kedua belah pihak dalam menjalankan perjanjian untuk mencegah terjadinya wanprestasi, serta perlunya mekanisme penyelesaian sengketa yang adil dan sesuai dengan hukum yang berlaku untuk menjaga stabilitas dan keadilan dalam masyarakat.

Setelah menganalisis isi buku Perjanjian Kontrak Tanah Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA), ditemukan bahwa ada beberapa kesalahan dalam pelaksanaan perjanjian yang akan berdampak pada berbagai pihak dalam perjanjian. Beberapa kesalahan yang terjadi selama pelaksanaan perjanjian adalah sebagai berikut:

⁴⁹ Wawancara dengan pak radit selaku humas, Daop 8 Surabaya

Berdasarkan Pasal 3 Perjanjian Kontrak Tanah PERUMKA, pihak penyewa tanah memiliki tanggung jawab dan kewajiban yang telah ditetapkan. Namun, implementasi di lapangan khususnya di Desa Dipo Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil tidak sesuai dengan harapan. Salah satu kewajiban utama adalah penyewa harus membayar biaya sewa tanah atau bangunan kepada pihak pertama secara tahunan atau sesuai periode penyewaan dengan tarif yang telah disepakati dalam kontrak. Hasil penelitian menunjukkan bahwa banyak warga yang tidak melunasi biaya sewa tahunan tersebut dengan dalih PT. KAI tidak melakukan penagihan, padahal seharusnya penyewa yang bertanggung jawab untuk membayar sesuai lokasi pembayaran yang telah disediakan. Sebagian besar masyarakat hanya fokus pada pembayaran pajak seperti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) saja.

Selanjutnya terdapat ketentuan larangan bagi pihak penyewa. Pihak penyewa dilarang melakukan tindakan apapun yang dapat menyebabkan hak atas tanah atau bangunan yang disewa dialihkan kepada pihak lain. Namun, masyarakat tampaknya tidak mematuhi ketentuan perjanjian tersebut. Kondisi riil di lapangan memperlihatkan bahwa individu-individu yang awalnya menyewa rumah atau bangunan dari PT. KAI kemudian memindahkan kontrak sewa dan menjual properti tersebut kepada orang lain tanpa memberitahukan kepada PT. KAI terlebih dahulu. Meskipun transaksi jual-beli antara pihak penyewa dengan pihak lain menggunakan dokumen tertulis, namun dari segi keabsahan hukumnya dapat dianggap tidak sah karena melanggar perjanjian awal yang telah disepakati.

Berikutnya, Pasal 6 mengatur tentang durasi kontrak selama satu tahun terhitung dari penandatanganan perjanjian dan dapat dilanjutkan atas kesepakatan bersama kedua pihak. Apabila pihak penyewa bermaksud memperpanjang kontrak tanah atau bangunan, mereka wajib memberikan pemberitahuan tertulis kepada pihak pertama maksimal satu bulan sebelum masa kontrak berakhir. Akan tetapi, realitas di masyarakat menunjukkan sering terjadi kelalaian terkait perpanjangan biaya sewa, padahal seharusnya satu bulan sebelum masa kontrak habis sudah harus dibuat pernyataan tertulis.

Mengenai berbagai bentuk wanprestasi yang tercantum dalam dokumen perjanjian, penelitian yang dilakukan penulis melalui wawancara mengungkapkan adanya faktor pendorong bagi pihak penyewa. Pelanggaran kontrak yang dilakukan masyarakat selaku penyewa tanah ternyata dipengaruhi oleh campur tangan pihak ketiga. Pihak ketiga ini mempengaruhi warga Desa Dipo Kelurahan Pogar sebagai penyewa tanah untuk mengubah status tanah sewaan tersebut menjadi hak kepemilikan pribadi.

Dalam kasus-kasus yang disebutkan dalam buku perjanjian, penelitian yang dilakukan penulis berdasarkan wawancara menunjukkan bahwa faktor-faktor tertentu mendorong pihak untuk menyewanya adalah sebagai berikut:

- a. Pemenuhan prestasi
- b. Pemenuhan suatu perjanjian disertai dengan adanya ganti rugi
- c. Ganti rugi saja
- d. Pembatalan perjanjian
- e. Pembatalan disertai dengan ganti rugi.

Karena sudah terdapat kesepakatan sewa-menyewa sebelumnya, apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran kontrak (wanprestasi) dengan tidak melaksanakan isi perjanjian, maka pihak yang melanggar (khususnya penyewa) dapat dituntut secara perdata berdasarkan wanprestasi sesuai ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan: "Ganti rugi biaya, kerugian dan bunga atas tidak terpenuhinya suatu kewajiban mulai dibebankan ketika debitur, meski telah diberi peringatan kelalaian, tetap tidak memenuhi kewajibannya, atau apabila prestasi yang harus diberikan atau dilakukan melewati batas waktu yang telah ditetapkan".

Langkah yang dapat diambil pemilik terhadap wanprestasi adalah mengajukan tuntutan berdasarkan pelanggaran kontrak. Namun sebelumnya, pemilik harus memberikan surat peringatan (somasi) kepada penyewa. Somasi berfungsi sebagai teguran bahwa penyewa telah lalai dalam melaksanakan prestasi/kewajibannya membayar uang sewa dan mengingatkan agar memenuhi prestasi atau kewajibannya tersebut. Jika setelah pemberian somasi penyewa tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka pemilik dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya mencakup lokasi rumah sewa tersebut. Berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata, terdapat beberapa hal yang dapat dituntut pemilik dari pihak yang melakukan wanprestasi, yaitu:

- a. Pelaksanaan Kewajiban, yakni pemilik dapat menuntut penyewa untuk melunasi hutangnya kepada pemilik dan mengembalikan properti tersebut kepada pemilik.
- b. Pelaksanaan Kewajiban disertai Kompensasi Kerugian.

- c. Kompensasi Kerugian, yang mencakup tiga komponen: biaya, rugi, dan bunga. Biaya merupakan seluruh pengeluaran riil yang telah dikeluarkan salah satu pihak. Rugi adalah kerugian akibat kerusakan properti milik kreditur yang disebabkan kelalaian debitur. Bunga adalah kerugian berupa hilangnya keuntungan yang telah diperkirakan atau diperhitungkan kreditur.
- d. Pembatalan Kontrak, dimana pembatalan kontrak mengembalikan kedua belah pihak pada kondisi awal sebelum perjanjian dibuat. Jika salah satu pihak telah menerima sesuatu dari pihak lain, baik berupa uang maupun barang, harus dikembalikan.
- e. Pembatalan Perjanjian dengan ganti kerugian.⁵⁰

Terdapat berbagai sanksi yang dapat diterapkan untuk memaksa seseorang melaksanakan kewajibannya ketika mereka tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan. Namun, karena wanprestasi ini telah berlangsung dalam waktu yang sangat panjang dan adanya faktor lain seperti campur tangan pihak ketiga yang menghasut atau mendorong para penyewa untuk tidak membayar, maka terjadilah penelantaran tanah tersebut dan sanksi terhadap penyewa yang melakukan wanprestasi tidak dapat dilaksanakan.

Berdasarkan dokumen Perjanjian Kontrak Tanah Perumka, terdapat sanksi yang akan diberlakukan apabila para pihak tidak memenuhi kewajiban mereka sesuai perjanjian yang ditetapkan dalam Pasal 8 untuk Pihak Kedua, yaitu:

⁵⁰ Debora Da Costa, Ibid

- a. Pihak Pertama memiliki hak untuk membatalkan perjanjian secara unilateral tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Pihak Kedua apabila Pihak Kedua melanggar ketentuan yang tercantum dalam Pasal 3 perjanjian ini.
- b. Jika Pihak Kedua tidak mampu membayar saat terjadi perubahan tarif, maka Pihak Pertama dapat mengakhiri hubungan kontrak dengan menolak perpanjangan periode perjanjian.
- c. Dalam situasi dimana perjanjian dibatalkan atau diakhiri sesuai ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2, Pihak Kedua wajib menghancurkan bangunan yang berada di atas tanah yang disewa dan menyerahkan tanah tersebut kepada Pihak Pertama tanpa kompensasi.
- d. Apabila penyerahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) pasal ini tidak dilaksanakan, Pihak Pertama dapat melakukan penghancuran secara paksa, dan Pihak Kedua menanggung seluruh biaya penghancuran.
- e. Dalam hal kontrak mencakup tanah atau bangunan milik Pihak Pertama, jika Pihak Kedua melakukan tindakan sebagaimana disebutkan dalam ayat (1) dan (2) pasal ini, Pihak Kedua akan dipaksa mengosongkan dengan bantuan aparat berwenang tanpa kompensasi.

Proses penghapusan perikatannya juga diatur dalam Pasal 1381 KUHP perdata. Dalam beberapa kasus tertentu, kontrak sewa menyewa dapat berakhir, yaitu:

- a. Berakhirnya Masa Sewa, jika sewa dilakukan oleh PT. KAI (Persero) kepada penyewa masyarakat Desa Dipo Kelurahan Pogar, berakhirnya masa sewa menunjukkan bahwa perjanjian telah selesai atau terhapus. Hal ini

menunjukkan bahwa penyewa di lokasi tersebut tidak memperpanjang masa sewa mereka.

- b. Dalam sebuah kontrak, umumnya terdapat larangan atau kewajiban dari para pihak yang harus dihindari dan dilaksanakan. Kontrak kemudian pasti mencantumkan klausul pembatalan. Kontrak sewa-menyewa antara penyewa dan PT. KAI (Persero) dengan masyarakat Desa Dipo Kelurahan Pogar akan dibatalkan atau berakhir apabila syarat pembatalan terpenuhi. Hal ini ditunjukkan dengan kegagalan dalam melaksanakan isi kontrak.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa dari aspek perlindungan hukum terhadap masyarakat tidak tersedia, karena tidak ada kontrak yang mengikat dan masyarakat tidak memiliki hak untuk memperpanjang periode sewa. Selain itu, karena masyarakat tidak memiliki hak apapun atas tanah tersebut, maka kepastian hukum atas tanah tersebut juga tidak ada.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan dari penelitian ini adalah sebagai berikut berdasarkan analisis penulis tentang masalah yang dibahas sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. KAI dengan masyarakat Desa Dipo dilakukan berdasarkan kesepakatan tertulis dan dengan disahkan secara hukum yang mengikat kedua belah pihak. Sebab perjanjian yang sah yaitu harus sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu mengenai syarat sah perjanjian dan ketentuan hukum. perjanjian sewa menyewa ini sudah sesuai pada pasal 1320 KUHPerdara. Di dalam perjanjian tersebut mengatur masa sewa selama 5 tahun dengan pembayaran sewa yang dapat dicicil per tahun. Meskipun sebagian besar warga telah mematuhi perjanjian tersebut, namun, dalam praktiknya masih terdapat masyarakat yang belum melakukan pembayaran secara tertib akibat keterbatasan ekonomi. PT. KAI sebagai pemilik sah tanah tersebut menetapkan ketentuan tertulis yang harus dipatuhi oleh penyewa, dan perjanjian ini menjadi dasar hukum hubungan hukum antara kedua pihak.
2. Jika terjadi wanprestasi dari pihak penyewa yang ada di dalam pasal 1238 KUHPerdara, seperti keterlambatan atau ketidakpatuhan dalam membayar sewa, sesuai pada pasal 1243 KUHPerdara mengenai penanggung jawaban atas ganti rugi, maka pihak PT. KAI berhak memberikan sanksi administratif berupa denda, bahkan hingga pengakhiran perjanjian dan pengosongan lahan

secara sepihak. Wanprestasi ini dapat menyebabkan perjanjian dinyatakan tidak sah dan merugikan pihak penyewa, karena tidak memiliki kekuatan hukum untuk mempertahankan hak tinggalnya di atas tanah milik PT. KAI. Hal ini menunjukkan pentingnya kepatuhan terhadap isi perjanjian agar hubungan hukum antara kedua belah pihak tetap berjalan tertib dan adil sesuai ketentuan yang berlaku.

B. Saran

Untuk kedepannya lagi, tepatnya daerah yang belum melakukan perjanjian sewa menyewa lahan milik PT. KAI, diharapkan pihak terkait agar lebih aktif dalam melakukan sosialisasi dan memberikan informasi secara transparansi terkait perjanjian sewa menyewa kepada masyarakat guna mencegah kesalahpahaman dan wanprestasi di kemudian hari. Sebagai pihak penyewa, masyarakat juga diharapkan lebih teliti dan cermat dalam memahami isi perjanjian serta memenuhi kewajiban sesuai kesepakatan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Achmad, M. F. (2019). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Ali, Z. (2019). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arba, H. (2019). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Asikin, A. Z. (2006). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Press.
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* .
- Rukajat, A. (2018). *Pendekatan Penelitian Kualitatif (Qualitative Research Approach)*. Yogyakarta: Deepublish.
- Santoso, U. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sahnan. (2018). *Hukum Agraria Indonesia*. Malang: Setara Press.
- Santoso, U. (2017). *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan & Hak Milik Atas Satuan Rumah*. Depok: Kencana.
- Subekti. (2005). In *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Setiawan, I. K. (2015). *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suharnoko. (2004). *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana.
- Sodik, S. S. (2015). *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Literasi Media Publishing.
- wahyuningsih, S. A. (2019). *Perancangan Kontrak & Memrandum of Underrstanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Yasin, M. (2007). *Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia” : Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum*. Jakarta: YLBHI.

Jurnal/Skripsi/Tesis

- Alim, Z. (2020). *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Dengan Masyarakat Di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang*. Malang: Universitas Islam Malang.

- Costa, D. D. (2016, februari). Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah. *Lex et Societatis, Vol. IV/No. 2*.
- Dewi, L. A. (2018). Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Milik Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia Daop IV Semarang Oleh Masyarakat Kelurahan Purwodadi. Yogyakarta: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.
- Djajaputra, Y. N. (2024). Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Tanpa Adanya Jaminan. *Unes Law Review 6*, 25-31.
- Gunadi, A. a. (2022). Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia 8. *Analisa Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan*, 6.
- Layaliya, D. H. (2023). Implementasi Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Oleh PT.KAI Kepada PT. Herona Express Pekalongan: Analisis Akad Ijarah. *Journal of islamic economic law 2* , 12-29.
- Lumintang, D. W. (2020). Tinjauan Hukum Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut KUHPperdata. *Lex Privatum, VIII*, 27.
- Manaon Damianus Siarit, J. I. (2020). Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kantor. *Analogi Hukum, 2*, 221.
- Mutiahapsari, E. (2019). *Analisis Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat Tower Crane Antara PT. Pembangunan Perumahan Urban Dengan CV. Citra Panca Mandiri (Studi Kasus di PT. Pembangunan Perumahan Urban di Jakarta)*. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Nasrul, O. (2018). Pemanfaatan Tanah Aset PT Kereta Api Oleh Pihak Ketiga. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum, 20*, 4.
- Ning, A. P. (2019). *Analisis Perjanjian Sewa Menyewa Satu Unit Mobil Yang Merupakan Objek Jaminan Fidusia (Studi Putusan Nomor 188/PDT.G/2017/PN.PBR)*. Pekanbaru: Universitas Islam Riau.
- Pepah, G. (2020). Tinjauan Hukum Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut KUHPperdata. *Lex Privatum, VIII*, 25.
- Purnomo, I. A. (2012). *Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Tanah PT KAI Di Daop VI Yogyakarta (Studi Kasus di Purwosari Surakarta)*. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Rondonuwu, R. C. (2018). Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPperdata. *Lex Crimen, VII*, 6-7.
- Sofyan, M. R. (2018). *Analisis Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Untuk Pembangunan Pabrik Batu Bata Di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh*

Barat Dalam Perspektif Hukum Islam. Banda Aceh: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam.

Website

Asmendri, M. d. (2021, Januari 30). Retrieved from
file:///C:/Users/ana%20zakia/Downloads/Penelitian_Kepustakaan_Library_Research.pdf

Indofakta. (2022, Januari 30). *In-depth Interview, Metode Yang Digunakan Kompolnas dalam Penelitian Sisbinkar Polri*. Retrieved from
https://www.indofakta.com/news_18735.html

Karini, E. (2021, November 28). *Kedudukan Groondkart Sebagai Bukti Penguasaan Tanah*. Retrieved from
file:///C:/Users/ana%20zakia/Downloads/3456-8507-1-SM.pdf

Profil Kelurahan Pogar Kecamatan Bangil, P. B. (t.thn.). Wikipedia bahasa Indonesia, ensiklopedia bebas.

Tersiana, A. (2022, Januari 29). *Metode Penelitian*. Retrieved from
https://books.google.co.id/books?id=rmL2DwAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=id&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=true

2007, U.-u. R. (n.d.). 2007. *Tentang Perkeretaapian*.

Agraria, U.-u. R.-P. (n.d.).