



PENGARUH KEBIJAKAN KENAIKAN SEWA TANAH TERHADAP WARGA PENYEWA TANAH PT. KERETA API INDONESIA DITINJAU DARI PERSPEKTIF SOCIO-LEGAL

Krisna Danang Suprianto*, Dyah Widjaningsih, Aditya Yuli Sulistyawan
Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail: nciss@students.undip.ac.id

Abstrak

Tanah-tanah aset PT. Kereta Api yang berada di Kelurahan Sokanandi telah dimanfaatkan oleh warga sekitar sejak jalur kereta api Purwokerto-Wonosobo dimatikan, alhasil banyak didirikan bangunan maupun ditanami tanaman diatas tanah bekas rel jalur tersebut. Adanya pemanfaatan tanah tersebut mendatangkan berbagai manfaat, serta masalah. Adanya problematika yang timbul dari pemanfaatan tanah-tanah di bawah rel kereta api di Sokanandi tidak lepas dari berbagai faktor-faktor yang mempengaruhi. Penelitian ini mengulas: a) bagaimana pengaturan tarif sewa tanah tersebut; b) bagaimana pengaruh sewa tarif tanah tersebut dalam kehidupan masyarakat apabila ditinjau dari perspektif sosiolegal. Penelitian ini merupakan penelitian empirik sosiologis yang ingin mengkaji bagaimana suatu kebijakan bekerja di masyarakat dan pengaruhnya bagi masyarakat tersebut.

Kata Kunci: Kebijakan; Sewa Tanah; PT. KAI.

Abstract

The land assets belonging to PT. Kereta Api Indonesia in Sokanandi has been used by the locals ever since the Purwokerto-Wonosobo railroad was shut down; as a result, various buildings have been built or cultivated on the land below the railroad tracks. The utilization of the land brings various benefits, as well as problems. The existence of problems arising from the utilization of the land under the railroad tracks in Sokanandi cannot be separated from various factors. This study reviews: a) how the land rental rates are regulated; b) how the influence of the land lease rates in people's lives is viewed from a socio-legal perspective. This research is a sociological empirical research that aims to examine how a policy works in society and its impact on the people affected.

Keywords: Policy; Land Rent; PT. KAI.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) adalah Badan Usaha Milik Negara yang menyediakan, mengatur, dan mengurus jasa angkutan kereta api di Indonesia. PT. Kereta Api Indonesia sebagai Badan Usaha Milik Negara menjalankan tugas dan fungsinya sebagai badan usaha salah satunya dengan menyewakan aset-asetnya. Aset milik PT. Kereta Api Indonesia yang paling sering dimanfaatkan untuk disewakan adalah Tanah dibawah rel kereta Jalur-jalur non aktif. Adapun kaitan penguasaan dan penggunaan tanah di Indonesia, terdapat penguasaan tanah oleh PT Kereta Api. Penguasaan yang dimaksud memiliki tujuan untuk dikelola dengan tujuan mengembangkan potensi dan meningkatkan peran perkeretaapian yang berkaitan dengan sarana dan prasarana serta fasilitas pendukung perekonomian, namun sekarang ini masih terdapat banyak aset dari PT Kereta Api terutama tanah



yang tidak difungsikan atau non aktif¹.

Berkaitan dengan hak penguasaan tanah milik PT. Kereta Api Indonesia, Dasar hukum yang digunakan oleh PT KAI (Persero) dalam pendayagunaan aset dan pedoman kerjasama dengan pihak lain adalah Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara nomor PER -03/MBU:08/2017 serta PER-04/MBU/09/2017 tentang pedoman kerjasama Badan Usaha Milik Negara. Sedangkan terkait tarif sewa tanah, mengacu pada Keputusan Direksi no Kep.U/KA.102/IV/I/KA.2016 tanggal 27 April 2016. Warga Kelurahan Sokanandi, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara sebagai pihak penyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia merasa dirugikan dengan dinaikkannya tarif sewa tanah oleh pihak PT. Kereta Api Indonesia secara sepihak². Selain itu banyak pula ditemukan masalah-masalah dan kesetidapkahaman antara para pihak dalam penentuan tarif dan pengelolaan tanah milik PT. Kereta Api Indonesia di Kelurahan Sokanandi.

Menurut Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, tanah dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang berbunyi: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Maka berdasar uraian tersebut, tanah dalam hal ini harus dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya termasuk didalamnya yang dikuasai oleh masyarakat. Penguasaan atau pemilikan tanah oleh masyarakat harus diatur demikian dan perlu mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah³.

Dari sisi perundang-undangan saja terdapat masalah dalam penguasaan tanah-tanah di jalur rel kereta non aktif milik PT. Kereta Api Indonesia, sehingga belum jelas kepastian hukum bagi para penyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia khususnya di Kelurahan Sokanandi. Dipilihnya Kelurahan Sokanandi, Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara sebagai tempat penelitian atas pertimbangan bahwa di Kelurahan Sokanandi dilewati rel kereta Jalur non aktif Purwokerto-Wonosobo yang tanahnya dikuasai oleh PT. Kereta Api Indonesia, serta hampir keseluruhan tanahnya disewa oleh warga.

B. Kerangka Teori

Noeng Muhadjir mengatakan kebijakan merupakan upaya memecahkan problem sosial bagi kepentingan masyarakat atas asas keadilan dan kesejahteraan masyarakat. Dan dalam kebijakan setidaknya harus memenuhi empat hal penting yakni; (1)tingkat hidup masyarakat meningkat, (2)terjadi keadilan : *By the law*, *social justice*, dan peluang prestasi dan kreasi individual, (3)diberikan peluang aktif partisipasi masyarakat (dalam membahas masalah, perencanaan, keputusan dan

¹ Dasrin Zen dan PT. Kereta Api (Persero), *Tanah Kereta Api : Suatu Tinjauan Historis, Hukum Agraria/Pertanahan dan Hukum Pembendaharaan Negara*, (Bandung: PT. Kereta Api, 2000), hml. 3

² Joko Winarno, “Kenaikan Harga Sewa Lahan PT KAI Tak Wajar, Penyewa Mengadu Ke DPRD”, http://rri.co.id/purwokerto/post/berita/306552/banjarnegara/kenaikan_harga_sewa_lahan_pt_kai_ta_k_wajar_penyewa_mengadu_ke_dprd.html (diakses pada 22 Agustus 2019, pukul 20.12)

³ Ibid.

implementasi), dan (4) terjaminnya pengembangan berkelanjutan.⁴ Kemudian Monahan dan Hengst seperti yang dikutip oleh Syafaruddin bahwa kebijakan (policy) secara etimologi diturunkan dalam bahasa Yunani, yaitu “Polis” yang artinya kota (city).⁵

Secara yuridis pengertian sewa menyewa dijelaskan dalam Pasal 1548 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut: “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari segala barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”. Selain menurut batasan yuridis beberapa sarjana juga memberikan pendapatnya terhadap Perjanjian sewa menyewa, yaitu:

- a. M. Yahya Harahap “Perjanjian Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.⁶
- b. Wirjono Prodjodikoro “Perjanjian sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.⁷

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual artinya sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur 2 pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa”. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya.

Pengertian sewa menyewa secara normatif dapat kita temui pada buku ke III dalam rumusan Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi: “sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya”. Dari ketentuan di atas, menjelaskan bahwa pemilik barang hanya memberikan kenikmatan atas barang tersebut atau hanya dipakai dalam jangka waktu tertentu atau dengan kata lain, pemilik hanya menyerahkan kekuasaan atas barang kepada pihak penyewa dan bukan untuk memilikinya. Dalam perjanjian sewa menyewa barang yang diserahkan bukannya hak milik dari barang tersebut, seperti jual beli pada umumnya melainkan hanya penguasaan belaka atas pemakaian dan pemungutan hasil dari barang selama jangka waktu tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian. Jadi dengan demikian hak milik dari barang tersebut tetap berada pada pihak yang menyewakan. Lebih lanjut Wirjono

⁴ Noeng Muhadjir, Ilmu pendidikan dan Perubahan Sosial. Teori Pendidikan Pelaku Sosial Kreatif. Yogyakarta : Raka Sarasin, th.2000, h. 15

⁵ Heinz Wehrich and Harold Koontz, Management A.Global Perspective Tent Edition (New York : McGraw-Hill, Inc., 1993), h 123

⁶ Yahya Harahap. “Segi-Segi Hukum Perjanjian”, Hal.220

⁷ Wirjono Prodjodikoro, “Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu”, Hal.190



Prodjodikoro mengatakan “Justru oleh karena hak milik atas barang tetap berada ditangan pihak yang menyewakan, maka pada hakekatny keadaan sewa menyewa ini sudah selayaknya tidak dimaksudkan untuk berlangsung terus menerus melainkan terbayang dikemudian hari, pemakaian dan pemungutan hasil dari barang itu pasti akan kembali lagi pada pemilik barang”.⁸

Pengertian pengaruh menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah kekuatan yang ada atau yang timbul dari sesuatu, seperti orang, benda yang turut membentuk watak, kepercayaan, atau perbuatan seseorang.⁹ Influence atau pengaruh yaitu daya yang timbul pada khalayak sebagai akibat dari pesan komunikasi, yang mampu membuat mereka melakukan atau tidak melakukan sesuatu.¹⁰ Pengaruh adalah daya yang ada dan timbul dari sesuatu (orang, benda) yang ikut membentuk watak, kepercayaan atau perbuatan seseorang. Pengaruh adalah suatu keadaan dimana ada hubungan timbal balik atau hubungan sebab akibat antara apa yang mempengaruhi dengan apa yang dipengaruhi.¹¹ Dalam hal ini pengaruh lebih condong kedalam sesuatu yang dapat membawa perubahan pada diri seseorang untuk menuju arah yang lebih positif. Bila pengaruh ini adalah pengaruh yang positif maka, seseorang akan berubah menjadi lebih baik, yang memiliki visi misi jauh ke depan.¹²

Dari latar belakang di atas, maka diambil rumusan masalah: bagaimana pengaturan tarif sewa menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia di Kelurahan Sukanandi; dan bagaimana pengaruh kebijakan pengaturan tarif sewa menyewa tanah terhadap warga penyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia di Kelurahan Sukanandi.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum ini bersifat sosiologis atau empiris untuk melihat efektivitas hukum di masyarakat. Penelitian ini diistilahkan dengan *socio-legal* research, yaitu perpaduan antara legal research dan social research. Penggunaan pendekatan ini dimaksudkan untuk memahami hubungan dan keterkaitan antara aspek-aspek hukum, dengan realitas dalam masyarakat. Dalam konteks ini, hukum tidak hanya dilihat sebagai suatu entitas normatif yang mandiri atau isoterik, melainkan juga dilihat sebagai bagian riil dari sistem sosial yang berkaitan dengan variable sosial lainnya.¹³

Socio-legal adalah sebuah pendekatan dimana terdapat kombinasi pendekatan antara rumpun ilmu - ilmu sosial, termasuknya ada ilmu politik, ekonomi, sosial budaya, antropologi, komunikasi dan ilmu – ilmu yang lainnya. Ilmu hukum dapat dikaji dari perspektif ilmu hukum atau ilmu sosial, maupun kombinasi dari kedua

⁸ Wirjono Prodjodikoro, “Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu”, Cet7 penerbit sumur bandung, 1981. Hal.49

⁹ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Nasional, op.cit, h. 758.

¹⁰ Onong Uchjana Effendy, Kamus Komunikasi, op.cit, h. 176.

¹¹ Suharno dan Retnoningsih, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Semarang: Widya Karya, 2006), h. 243

¹² Farida Noor Fitriani, Pengaruh Training Islamic Excellent Service Terhadap Kinerja Karyawan IAIN Walisongo

¹³ Soemitro, Rachmat. 1998. Asas dan Dasar Pepajakan. Bandung: Refika Aditama.



ilmu tersebut.¹⁴ Untuk pembangunan dan pembinaan hukum perlu dilakukan upaya untuk meningkatkan kualitas penyuluhan hukum guna mencapai kadar kesadaran hukum yang tinggi dalam masyarakat, sehingga setiap masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajiban sebagai warga negara dalam rangka tegaknya hukum, keadilan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia, ketertiban serta kepastian hukum.

Hal yang perlu dipahami adalah studi *socio-legal*, tidak identik dengan sosiologi hukum, ilmu yang sudah banyak dikena di Indonesia sejak lama. Kata “socio” tidaklah merujuk kepada sosiologi atau ilmu sosial. Para akademisi *socio-legal* pada umumnya berumah pada fakultas hukum. Mereka mengadakan kontak secara terbatas dengan para ahli sosiologi atau ilmu sosial lainnya. Tetap pada prinsipnya studi *socio-legal* adalah studi hukum, yang menggunakan pendekatan metodologi ilmu sosial dalam arti yang luas. Mengutip pendapat Wheeler dan Thomas yakni “studi *socio-legal* adalah studi hukum, yang menggunakan pendekatan metodologi ilmu sosial dalam arti yang luas.”¹⁵ Hasil penelitian hukum untuk menunjang penegakan hukum akan mengungkap pola dan langkah-langkah yang tepat untuk diterapkan dalam pelaksanaan penegakan hukum (*law enforcement*). Penelitian hukum sebagai penunjang penegakan hukum jika dirumuskan adalah sebagai berikut:

1. Memberikan dasar ilmiah untuk mencapai tujuan penegakan hukum.
2. Menyusun dan merumuskan teori serta menggambarkan secara jelas perumusan permasalahan hukum yang dihadapi.
3. Menerangkan kondisi-kondisi yang mendasari terjadinya suatu peristiwa dan gejala-gejala hukum.
4. Mencari, mengolah dan menganalisis serta menyimpulkan data mengenai hubungan antara suatu gejala hukum yang satu dengan gejala hukum yang lain, sehingga dengan cepat dapat dicari solusi yang tepat dan terbaik.¹⁶

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Maksudnya mengungkapkan sesuatu permasalahan yang sedang diselidiki dengan cara menggambarkan suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan suatu peristiwa hukum dimana dikaitkan dengan teori hukum dan melihat bekerjanya hukum dalam masyarakat apa telah sesuai atau tidak beserta dengan melihat latarbelakang terbentuknya hukum tersebut. Bersifat deskriptif sebab dalam penelitian ini mengkiaskan secara sistematis, rinci dan menyeluruh mengenai segala hal-hal yang berkaitan dengan topik penelitian skripsi ini. Analisa penelitian dapat diharapkan untuk menjabarkan segala hal-hal yang terjadi pada teori maupun praktek, sehingga diharapkan pada akhir kegiatan dapat menyelesaikan memecah yang ada.

Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data primer yang diperoleh langsung melalui penelitian lapangan dengan cara wawancara subjek penelitian, data sekunder yang berupa bahan-bahan kepustakaan yang mendukung bahan data

¹⁴ Sulistyowati Irianto, Memperkenalkan Studi Sosiolegal dan Implikasi metodologisnya, Hal 2

¹⁵ Ibid Sulis, Hal 2

¹⁶ **Suratman, dan Dillah Phillips. 2013.** Metode Penelitian Hukum, Alfabeta Bandung: Bandung. hlm. 43-44



primer seperti bahan hukum primer yaitu:

1. Pasal 1320 KUH Perdata
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretapian
5. Keputusan Direksi No Kep.U/KA.102/IV/I/KA.2016 tanggal 27 April 2016
6. Undang-Undang No 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda
7. PP Nomor 40 dan 41 tahun 1959 tentang Nasionalisasi Perusahaan Kereta-Api dan Tilpon Milik Belanda
8. PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
9. Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara nomor PER - 03/MBU:08/2017
10. Peraturan Menteri Negara BUMN Nomor PER-04/MBU/09/2017
11. Surat Menteri Keuangan Nomor B-II/MK. 16/1994 tanggal 24 Januari 1995
12. PER-04/MBU/09/2017 tentang pedoman kerjasama Badan Usaha Milik Negara.

Bahan Hukum sekunder yang berupa buku, jurnal dan penelitian karya ilmiah serta bahan hukum tersier.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah observasi subjek serta wawancara, yang didukung dengan teknik analisis data kualitatif komprehensif, dan lengkap menghasilkan hasil penelitian yang sempurna. Adapun tahapan selanjutnya dalam menganalisis data yaitu dengan Pemeriksaan Ulang (*editing*) memeriksa data kembali yang telah dikumpulkan, Pengelompokan Data (*classifying*) hasil semua data yang diperoleh dikumpulkan menjadi satu lalu dibagi menjadi beberapa kelompok supaya data dapat dibaca dan dipahami dan menghasilkan informasi yang obyektif dan akurat, Konfirmasi (*verifying*) data yang telah diperoleh kemudian diklasifikasi untuk diperiksa kembali agar tervalidasi oleh informan mengenai kebenarannya, Analisis (*Analyzing*) proses penyederhanaan data agar data tersebut dapat mudah dibaca dan ditafsirkan oleh pembaca, Penarikan Kesimpulan (*Concluding*) tahapan terakhir yaitu menarik kesimpulan umum dari hasil analisis penelitian yang selanjutnya menarik kesimpulan yang mana itu merupakan hasil dari inti penelitian ini.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Tarif Sewa Tanah PT. KAI

1. Tanah Aset PT. KAI

Pada masa kolonial, sudah ada bentuk-bentuk tanah yang dimiliki oleh pemerintah, maupun badan usaha, yang mana pada saat kemerdekaan Indonesia, dikenal adanya satu hak yang disebut sebagai hak pengusahaan yang dipakai oleh pemerintah daerah maupun BUMN. Hak pengusahaan ditegaskan kembali melalui Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 8 tahun 1953 tentang



Pengusahaan tanah negara. Seiring berjalannya waktu hak pengusahaan berkembang menjadi Peraturan Menteri Agraria nomor 9 tahun 1999 tentang Hak Pengelolaan, selanjutnya Hak Pengusahaan diubah namanya menjadi Hak Pengelolalaan, dengan subjek pemerintah daerah. BUMN, maupun BUMD.

PT. Kereta Api Indonesia melakukan penguasaan tanah di bawah rel kereta api sebagai aset atas dasar nasionalisasi aset yang dilakukan dengan dasar Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 jo Peraturan Pemerintah Nomor 40 dan Nomor 41 Tahun 1959. Dengan adanya jalur kereta non aktif, terjadi permasalahan terhadap tanah-tanah aset yang sebelumnya digunakan untuk sarana pokok perkeretaapian. Permasalahan meliputi berbagai macam aspek yang mengakibatkan bermacam fenomena yang penting di lapangan, diantaranya aspek penggunaan, penguasaan, pemanfaatan, serta aspek pelaksanaan yang dikonversi berdasar Hukum Tanah Nasional.¹⁷ Penguasaan dapat diartikan kedalam dua arti penguasaan yaitu arti fisik dan arti yuridis.

2. Pengaturan Tarif Sewa Tanah PT. KAI

PT. Kereta Api Inndonesia merupakan pemegang hak pengelolaan, sehingga bisa bekerjasama dengan pihak ketiga. PT. Kereta Api Inndonesia di Banjarnegara dapat mengusahakan bekerjasama dengan pihak ketiga. Kerjasama dengan pihak ketigakemudian diatur secara tersurat dalam peraturan menteri yaitu Peraturan Menteri BUMN No. 3 Tahun 2017 tentang Pedoman Kerja Sama Badan Usaha Milik Negara, yang digunakan sebagai dasar hukumnya. Pihak ketiga di sini adalah termasuk masyarakat. Dalam peraturan diatas tersebut, diatur bahwa tanah dapat dipekerjasamakan dengan pihak ketiga dalam bentuk perjanjian. Direksi wajib mengevaluasi perjanjian itu guna kepentingan BUMN, bisa termasuk terhadap tarif sewa. Di dalam perjanjian terdapat larangan-larangan terhadap pihak ketiga, seperti larangan untuk memindah tangankan/mengalihkan tanah, menjual, menjaminkan tanah yang diperjanjikan tersebut. Selain itu, pada Peraturan Menteri BUMN No. 13 Tahun 2014 tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap Badan Usaha Milik Negara, mengatakan bahwa salah satu bentuk kerjasama yang dilakukan BUMN dengan mitra adalah dalam bentuk sewa yang ditetapkan oleh direksi. Direksi mempertimbangkan beberapa hal dalam menentukan tarif sewa tanah aset PT. Kereta Api Indonesia, faktor-faktor yang dipertimbangkan antara lain: nilai pasar, progres harga tanah dan faktor lain yang relevan.

Pemanfaatan dan penggunaan tanah PT. Kereta Api Indonesia yang dilakukan pihak ketiga diatur dalam Keputusan Direksi PT. KAI (Persero) No.KEP.U/KA.102/IV/1/2016. Berdasarkan pengaturan tersebut, pihak ketiga dapat melakukan permohonan pengelolaan aset tanah yang diterima oleh PT. KAI. Dengan kata lain, proses tersebut dapat dianggap sama dengan proses pemberian hak-hak atas tanah lainnya yang diawali dengan permohonan HPL, kemudian penerbitas surat Keputusan Pemberian Hak, dan mendaftarkannya

¹⁷ Reglemen 13 Jilid III; tentang Sepur Simpang, Persilangan dan Pemakaian Tanah dan Bangunan Milik Perjanka; Tahun 1972, halaman 17-21

kepada kantor Pertanahan Kota yang kemudian dilanjutkan dengan penerbitan sertifikat HPL sebagai tanda bukti hak.

B. Pengaruh Kenaikan Tarif Sewa Tanah PT. Kereta Api Indonesia Terhadap Warga Kelurahan Sokanandi

1. Pengaruh Kebijakan Terhadap Masyarakat

Pengaruh kebijakan ialah keseluruhan dampak yang timbul dari suatu kebijakan dalam kondisi kehidupan nyata. Menurut Anderson (1984), segala bentuk manfaat dan biaya kebijakan, yang langsung maupun akan datang harus diukur dalam bentuk efek simbolis atau efek nyata.¹⁸

Secara teori, pengaruh kebijakan bukan merupakan *output* kebijakan, sehingga penting untuk tidak mengukur manfaat dalam bentuk aktifitas pemerintah saja. Maka dari itu, agar perlu dicermati karena sering terlihat bahwa aktifitas pemerintah dipandang sebagai *output* kebijakan. Dalam menilai pengaruh kebijakan perlu ditemukan identitas perubahan dalam lingkungan terkait.¹⁹

2. Pengaruh Kenaikan Tarif Sewa Tanah PT. KAI Terhadap Warga Sokanandi

Kenaikan tarif sewa tanah aset milik PT. Kereta Api Indonesia diatur dalam pada Keputusan Direksi no Kep.U/KA.102/IV/I/KA.2016 tanggal 27 April 2016. Warga Kelurahan Sokanandi yang membayar sewa tanah PT. Kereta Api Indonesia mengaku sempat kaget karena tidak ada sosialisasi terlebih dahulu sebelum kebijakan baru dikeluarkan. Secara garis besar, warga yang terdampak dengan kenaikan tarif sewa tanah PT. Kereta Api Indonesia di Kelurahan Sokanandi mengaku tidak terjadi perubahan yang signifikan terhadap aspek kehidupan warga, dikearenakan sebagian besar warga tidak membayar sewa atau memanfaatkan tanah secara ilegal. Dari Aspek Ekonomi, warga mengatakan penyesuaian kondisi ekonomi mereka harus mengalami penyesuaian, namun hal itu hanya terjadi di awal kebijakan berlaku, setelah beberapa waktu terlewat, warga sudah kembali ke keadaan normal karena sudah terbiasa dengan kondisi baru hasil dari kebijakan yang baru tersebut. Beberapa warga mengaku tidak keberatan, atau mengatakan tidak begitu peduli atau kurang paham akan kebijakan yang baru. Banyak dari warga yang merasa telah memakai tanah tersebut sebelum ada peraturan-peraturan yang mengikat tanah tersebut, “semacam warisan” kata seorang warga Meski. berdasarkan Peraturan Menteri No. 3 Tahun 2017, terdapat larangan untuk tanah dipindah tangankan.

3. Gambaran Umum Kelurahan Sokanandi

Kelurahan Sokanandi adalah sebuah Kelurahan yang terletak di Kecamatan Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara, Provinsi Jawa Tengah.

¹⁸ Tarigan, Antonius, “MENCERMATI DAMPAK KEBIJAKAN PUBLIK DALAM PROGRAM PENANGGULANGAN KEMISKINAN”, hal 3

¹⁹ *Ibid* hal 4

Kelurahan Sokanandi berbatasan dengan Kecamatan Madukara di Utara, Kecamatan Sigaluh di Timur, Kelurahan Sokayasa di Selatan, dan Kelurahan Parakancangah di Barat. Kelurahan Sokanandi masuk dalam wilayah urban pusat kota Kabupaten Banjarnegara, jalan arteri nasional membelah Kelurahan Sokanandi menjadi utara dan selatan. Karena wilayahnya termasuk dalam wilayah kota, sebagian besar wilayahnya telah dikembangkan sebagai area pemukiman atau tempat bisnis, hal ini ditunjang pula oleh fakta bahwa kelurahan sokanandi hanya terletak beberapa ratus meter dari pusat pemerintahan Kabupaten Banjarnegara, serta letaknya yang strategis.

Kondisi geografis Kelurahan Sokanandi didominasi oleh relief dataran rendah dan lembah sungai. Sungai Serayu mengalir di utara kelurahan Sokanandi sekaligus menjadi batas wilayah dengan Kecamatan Madukara. Sedangkan di tengah hingga selatan Kelurahan Sokanandi, mengalir Sungai Blimbing. Bangunan Pertokoan mendominasi sepanjang jalan utama Kelurahan Sokanandi yang terletak agak ke utara, sedangkan bagian selatan Kelurahan Sokanandi didominasi oleh lahan-lahan pertanian.

Sebagian besar penduduk Kelurahan Sokanandi bermata pencaharian di sektor industri jasa dan petani. Penduduk Kelurahan Sokanandi kebanyakan tergolong menengah secara ekonomi.²⁰ Dengan tingkat daya beli yang menengah, terdapat banyak pertokoan dengan berbagai macam jenis barang yang ditawarkan.

Jalur rel kereta non aktif Purwokerto-Wonosobo terletak persis di sepanjang jalan utama Kelurahan Sokanandi. Karena sejak tahun 1970-an jalur kereta Purwokerto-Wonosobo sudah tidak aktif lagi, berangsur-angsur tanah dibawah dan sekitar rel kereta api dimanfaatkan oleh warga masyarakat sekitar. Karena letaknya yang strategis, sebagian besar tanah-tanah tersebut dimanfaatkan dan dibangun sebagai bangunan pertokoan serta pemukiman.

Dari hasil wawancara penulis dengan narasumber warga masyarakat sekitar, masih banyak warga yang memanfaatkan tanah-tanah PT. Kereta Api Indonesia secara ilegal dan tanpa izin, karena para warga beranggapan bahwa "sudah sejak dulu" warga memanfaatkan dan menggunakan tanah tersebut dan tidak pernah terjadi sesuatu apapun berkaitan dengan pihak PT. Kereta Api Indonesia, salah satu warga mengatakan "hanya ditanami saja, jadi tidak apa". Sebagian besar warga sadar akan kepemilikan tanah-tanah PT. Kereta Api Indonesia, namun mengaku bahwa tidak tahu soal peraturan-peraturan yang melekat terhadap tanah tersebut, salah satu warga berasumsi dan mengatakan "saya tahu pasti harus ada izinnnya, tapi saya tidak tahu harus kemana atau bagaimana, saya tidak mau ribet juga."

Selain warga yang memanfaatkan tanah PT. Kereta Api Indonesia secara ilegal, terdapat pula warga yang memiliki izin dan membayar sewa tanah kepada PT. Kereta Api Indonesia, namun tidak banyak.

²⁰ Hasil wawancara dengan narasumber

4. Tinjauan Perspektif Socio-Legal Terhadap Pengaruh Kenaikan Tarif Sewa Tanah PT.KAI

Socio-legal adalah sebuah pendekatan dimana terdapat kombinasi pendekatan antara rumpun ilmu - ilmu sosial, termasuknya ada ilmu politik, ekonomi, sosial budaya, antropologi, komunikasi dan ilmu-ilmu yang lainnya. Ilmu hukum dapat dikaji dari perspektif ilmu hukum atau ilmu sosial,maupun kombinasi dari kedua ilmu tersebut.²¹ Pendekatan dan analisis ilmu hukum diperlukan untuk mengkaji suatu isi dari legilasi beserta kasus hukum. Akan tetapi apabila hanya berhenti disitu, maka hal ini tidak dapat menolong memberi pemahaman tentang bagaimana bekerjanya hukum dalam kehidupan sehari-hari, serta bagaimana hubungan hukum dengan konteks kemasyarakatan itu sendiri. Atau “bagaimana efektifitas hukum dan hubungannya dengan konteks ekologiannya.”²² Oleh sebab itu dibutuhkan pendekatan interdisipliner, yakni konsep dan teori dari berbagai disiplin ilmu dikombinasikan dan digabungkan untuk mengkaji fenomena hukum, yang tidak diisolasi dari berbagai konteks yang ada seperti sosial, ekonomi, budaya, dimana hukum itu berada. Hal ini juga sama disebutkan dalam bukunya Banakar dan Travers dimana pendekatan *socio-legal* juga merupakan pendekatan interdisipliner yang mana mempunyai tujuan menggabungkan segala aspek perspektif disiplin ilmu baik itu ilmu sosial dan ilmu hukum, menjadi sebuah pendekatan tunggal.²³

Pertama-tama hal yang perlu dipahami adalah studi *socio-legal*, tidak identik dengan sosiologi hukum, ilmu yang sudah banyak dikenai di Indonesia sejak lama. Kata “socio” tidaklah merujuk kepada sosiologi atau ilmu sosial. Para akademisi *socio-legal* pada umumnya berumah pada fakultas hukum. Mereka mengadakan kontak secara terbatas dengan para ahli sosiologi atau ilmu sosial lainnya. Tetap pada prinsipnya studi *socio-legal* adalah studi hukum, yang menggunakan pendekatan metodologi ilmu sosial dalam arti yang luas. Mengutip pendapat Wheeler dan Thomas yakni “studi sosiolegal adalah studi hukum, yang menggunakan pendekatan metodologi ilmu sosial dalam arti yang luas.”²⁴

Dari hasil wawancara penulis dengan warga Kelurahan Sokanandi baik yang menyewa tanah PT. Kereta Api Indonesia maupun yang tidak membayar sewa, dapat disimpulkan bahwa Kebijakan PT. Kereta Api Indonesia tentang tarif sewa tanah maupun kenaikannya tidak berdampak besar bagi kehidupan warga Kelurahan Sokanandi, hal ini dikarenakan banyak faktor, diantaranya faktor Pendidikan, faktor ekonomi, dan faktor kesadaran hukum warga.

Adapun warga yang tidak membayar sewa tanah merupakan kelompok warga yang kurang mampu, serta memanfaatkan tanah aset PT. KAI sebagai lahan untuk rumah yang sederhana, maupun kebun untuk menanam tanaman pangan sehari-hari. Sedangkan warga yang membayar sewa tanah merupakan warga yang memanfaatkan tanah untuk jenis-jenis usaha yang mendatangkan

²¹ Sulistyowati Irianto, Memperkenalkan Studi Sosiolegal dan Implikasi metodologisnya, Hal 2

²² Ibid Sulistyowati, Hal 2

²³ Herlambang, Penelitian Socio – Legal dan Konsekuensi Metodologisnya, Fakultas Hukum Unair, Hal 2

²⁴ Ibid Sulis, Hal 2



hasil keuntungan secara ekonomis dan menunjang pendapatan sehari-hari.

Sebagian warga tidak memahami aturan-aturan yang melekat diatas tanah PT. Kereta Api Indonesia yang mereka manfaatkan, sehingga kebijakan PT. Kereta Api Indonesia tidak dapat bekerja sesuai dengan tujuannya. Tidak terdapat adanya kecemburuan sosial antar warga penyewa maupun yang tidak menyewa sejauh pengamatan dan observasi penulis. Penulis mengasumsikan bahwa warga sudah terbiasa dengan keadaan tersebut meski dinilai kurang adanya keadilan dalam hal pemanfaatan tanah aset PT. Kereta Api Indonesia.

IV. SIMPULAN DAN SARAN

PT. Kereta Api Indonesia mengatur tarif sewa tanah dalam Keputusan Direksi no Kep.U/KA.102/IV/I/KA.2016 tanggal 27 April 2016 yang diterapkan oleh PT. Kereta Api Indonesia Daerah Operasional V Purwokerto terhadap warga masyarakat Kelurahan Sokanandi dengan cara perjanjian dan biaya sesuai dengan besaran tanah yang dimanfaatkan oleh masing-masing individual warga masyarakat sekitar. Dalam pelaksanaannya, tidak semua warga mengetahui adanya peraturan mengenai tarif sewa menyewa tanah PT. Kereta Api Indonesia meski sebagian besar warga mengetahui harus adanya perizinan untuk warga yang memanfaatkan aset tanah PT. Kereta Api Indonesia di Kelurahan Sokanandi. Pengaturan besaran tarif tanah ditetapkan oleh Direksi dalam bentuk perjanjian, yang mana dipengaruhi oleh beberapa faktor-faktor terkait harga besaran tarif sewa tanah

Warga Kelurahan Sokanandi yang memanfaatkan Tanah aset PT. Kereta Api Indonesia merasa kurang adanya transparansi dari Pihak PT. Kereta Api Indonesia terhadap warga dan kurangnya sosialisasi. Warga Masyarakat Kelurahan Sokanandi cenderung enggan berurusan dengan Pihak PT. Kereta Api Indonesia karena merasa akan rumit serta dipersulit, dan warga sudah terbiasa sejak lama dengan keadaan memanfaatkan tanah PT. Kereta Api Indonesia tanpa izin. Kurangnya komunikasi dan interaksi antar pihak menjadikan masalah tersebut tidak begitu disorot dan dilupakan oleh para pihak. Keadaan ketidak patuhan terhadap hukum menjadi hal yang biasa oleh warga. Keadaan ekonomi warga juga menjadi salah satu faktor pendorong warga tetap memilih untuk menggunakan dan memanfaatkan tana milik PT. Kereta Api Indonesia secara ilegal. Adanya kenaikan tarif sewa tanah PT. Kereta Api Indonesia tidak berdampak dan berpengaruh besar terhadap kehidupan warga Kelurahan Sokanandi. Terdapat dua kelompok warga, yaitu warga yang memanfaatkan tanah namun tidak membayar sewa, dan warga yang memanfaatkan tanah dan membayar sewa tanah. Adanya keadaan tersebut dipengaruhi oleh faktor kondisi ekonomi warga, warga yang menyewa memanfaatkan tanah sebagai tempat usaha dan mendapatkan keuntungan dari usahanya, sedangkan warga yang tidak membayar sewa memanfaatkan tanah sebagai rumah sederhana atau sebagai kebun untuk menanam tanaman pangan, yang mana kelompok ini sebagian besar terdiri dari warga dengan kondisi ekonomi yang lebih rendah dari yang membayar sewa.



V. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Agus, Erwan. P dan Ratih, Dyah. S. 2015. *Implementasi Kebijakan Publik*, Konsep dan Aplikasinya di Indonesia. Yogyakarta: Gava Media
- Ali Khomsan, dkk. *Indikator Kemiskinan dan Misklasifikasi Orang Miskin*. Jakarta: FEM IYB dengan Yayasan Pustaka Obor. Indonesia, 2015.
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria di Indonesia Sejarah Pembentukannya Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan
- Dasrin Zen dan PT. Kereta Api (Persero). 2000. *Tanah Kereta Api: Suatu Tinjauan Historis, Hukum Agraria/Pertanahan dan Hukum Pembendaharaan Negara*, Bandung, PT. Kereta Api.
- Dyah Ochterina Susanti, 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta, Sinar Grafik
- Effendi Parangin, 1994. *Hukum Agraria Di Indonesia*, Jakarta, Rajawali.
- Esmi Warassi. 2005. “*Pranata Hukum sebuah telaah sosiologis*”. Semarang: PT. Suryandaru Utama
- Heinz Wehrich and Haroid Koontz, 1993. *Management A. Global Perspective Tent Edition* (New York: McGraw-Hill, Inc
- Herlambang, *Penelitian Socio – Legal dan Konsekuensi Metodologisnya*, Fakultas Hukum Unair
- Imam Sutiknjo .1990. *Politik Hukum Agraria*, Jogjakarta, Gajah Mada University Press.
- Irianto Sulistyowati. *Memperkenalkan Studi Sosiolegal dan Implikasi metodologisnya*.
- Jimly Asshiddiqie, 2013. *Komentar Atas Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Sinar Grafika, Jakarta
- Joko Subagyo, 2006. “*Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*”, Jakarta: Rineka Cipta
- K Wantjik Saleh, 1980, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Maria S. W. Sumardjono. 2006. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas.
- Noeng Muhadjir, 2000. *Ilmu pendidikan dan Perubahan Sosial. Teori Pendidikan Pelaku Sosial Kreatif*. Yogyakarta: Raka Sarasin
- Prasatya Nurul Ramadhan, Skripsi: “*Perlindungan Hukum Terhadap Penguasaan Tanah PT. KAI Oleh Masyarakat Kelurahan Gunung Sari Kota Bandar Lampung*” (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2016)
- Reza Banakar dan Max Travers, *Theory and Method in Socio – Legal Research*, 2005, Oregon Portland, Hart Publishing, hal introduction xii



- Ronny Hanitijo Soemitro, 1983, “*Metodologi Penelitian Hukum*”, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Salim H.S, 2006. “Hukum Kontrakan”, cet ke-3, Sinar Grafika, Jakarta
- Satjipto Rahardjo, 1986, Hukum dan Masyarakat, Angkasa, Bandung.
- Sulistiyowati Irianto, Memperkenalkan Studi Sosiolegal dan Implikasi metodologisnya.
- Suteki. 2014. Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktek). Depok, Rajagrafindo persada.
- Supriadi. 2007. Hukum Agraria, Jakarta, Sinar Rafika.
- Sugiono, 2013. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D, Bandung, Alfaberta
- Susanti Ochtorina Dyah. 2014. Penelitian Hukum (Legal Research). Jakarta, Sinar Grafika.
- Suyanto, *Bagong*. 2013. *Anatomi Kemiskinan dan Strategi Penanganannya*. Malang: Intrans. Publishing
- Wirjono Prodjodikoro, 1981. “Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu”, Cet7 penerbit sumur bandung

B. Jurnal

- Antonius Tarigan, Jurnal Ilmiah: “MENCERMATI DAMPAK KEBIJAKAN PUBLIK DALAM PROGRAM PENANGGULANGAN KEMISKINAN”
- Farida Noor Fitriani, “Pengaruh Training Islamic Excellent Service Terhadap Kinerja Karyawan IAIN Walisongo”
- Elsi Maharani, Jurnal Ilmiah: “Prosedur Sewa Aset Tetap PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Iv Tanjung Karang”, 2022
- Intan Nurillah Safitri, Skripsi: “Implementasi Kebijakan PT. Kereta Api Indonesia Daop V Purwokertodalam Hal Penguasaan Aset Tanah”, 2019
- Lana Anggraini Dewi M.S., Skripsi: “Pelaksanaan Sewa-Menyewa Tanah Milik Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia DAOP IV SEMARANG oleh Masyarakat Purwodadi”, 2018
- Lina Sulistiani, Jurnal Ilmiah: “Literasi Digital Berbasis Pendidikan Islam Melalui Pendampingan Orang Tua Di Sokanandi Banjarnegara”, 2021
- M. Zauwir Abdullah, Jurnal Ilmiah: “Pengaruh Kondisi Sosial Ekonomi Terhadap Tingkat Pendidikan Anak Nelayan Di Desa Bekawan” (2017)
- Oky Nasrul, Jurnal Ilmiah: “Pemanfaatan Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Ii Sumatera Barat Oleh Pihak Ketiga”, 2019



Prasatya Nurul Ramadhan, Skripsi: “Perlindungan Hukum Terhadap Penguasaan Tanah PT. KAI Oleh Masyarakat Kelurahan Gunung Sari Kota Bandar Lampung” (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2016)

Sigit Riono, Skripsi: “Hak Kebebasan Beragama Di Indonesia (Studi Socio-Legal Dalam Kasus Ahmadiyah) Kecamatan Mandah Kabupaten Indragiri Hilir”, 2015

C. Peraturan dan Keputusan

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretapihan

UU No 86 tahun 1958

PP Nomor 40 dan 41 tahun 1959

Surat dari Menteri Keuangan Nomor B-II/MK. 16/1994 tanggal 24 Januari 1995

Keputusan Direksi no Kep.U/KA.102/IV/I/KA.2016 tanggal 27 April 2016

Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara nomor PER - 03/MBU:08/2017

PER-04/MBU/09/2017 tentang pedoman kerjasama Badan Usaha Milik Negara. Pasal 1320 KUH Perdata