

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN
PEMANFAATAN TANAH HAK MILIK PT. KERETA API INDONESIA
(PERSERO) BAGI WARGA TERDAMPAK PENGUSURAN DI
KECAMATAN BATURAJA BARAT**



DISUSUN OLEH :

RADJUSON RIVALDO

NIM : 502022315

**Skripsi Ini Disusun Untuk Melengkapi Persyaratan Dalam Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

TAHUN 2026

HALAMAN PERSETUJUAN

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN
PEMANFAATAN TANAH HAK MILIK PT. KERETA API INDONESIA
(PERSERO) BAGI WARGA TERDAMPAK PENGUSURAN DI KAWASAN
KECAMATAN BATURAJA BARAT**

SKRIPSI

Sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program
Strata-1 pada Jurusan/Program Studi Hukum
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
Oleh:

**RADJUSON RIVALDO
502022315**

Disetujui untuk diajukan dalam Sidang Skripsi

Palembang, 9 Oktober 2025

Pembimbing I



Hendri S, S.H., M.Hum
NBM/NIDN:832898/0217096301

Pembimbing II



Syahriati Fakhriah, S.H., M.H
NBM/NIDN:1319189/0211079401

Mengetahui,

Program Studi Hukum

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang

Wakil Dekan I




Yudhistira Rusydi, S.H., M. Hum
NBM/NIDN: 1100662/0209066801


**HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM
TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN
PEMANFAATAN TANAH HAK MILIK PT. KERETA API INDONESIA
(PERSERO) BAGI WARGA TERDAMPAK PENGGUSURAN DI
KECAMATAN BATURAJA BARAT**



NAMA : RADJUSON RIVALDO
NIM : 502022315
PROGRAM STUDI : HUKUM PROGRAM
KEKHUSUSAN : ILMU PERDATA

Pembimbing,


1. Hendri S, S.H., M.Hum. ()

2. Syahriati Fakhriah, S.H., M.H. ()


Palembang,

2026

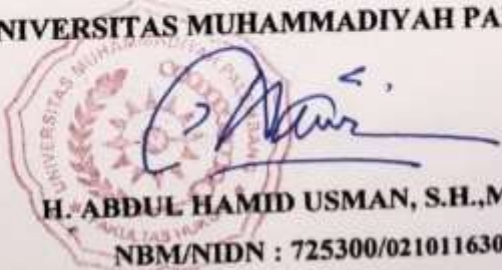
PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:

Ketua : Hendri S, S.H., M.Hum. ()

Anggota : 1. Luil Maknun, S.H., M.H ()

2. Dea Justicia Ardha, S.H., M.H ()

**DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**


H. ABDUL HAMID USMAN, S.H., M.Hum.
NBM/NIDN : 725300/0210116301

PENDAFTARAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
Strata I

NAMA : RADJUSON RIVALDO

NIM : 502022315

PRODI : HUKUM

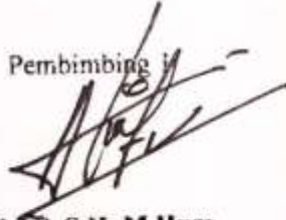
JUDUL : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN

**PERJANJIAN PEMANFAATAN TANAH HAK MILIK PT. KERETA API
INDONESIA (PERSERO) BAGI WARGA TERDAMPAK PENGUSURAN
DI BATURAJA BARAT**

Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dan Ujian Komprehensif, Penulis
berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM

Pembimbing I



Hendri S, S.H., M.Hum
NBM/NIDN : 832898/0217096301

Pembimbing II



Syahriati Rakhriah, S.H., M.H
NBM/NIDN:1319189/0211079401

Mengetahui,

Program Studi Hukum

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang

Ketua Program Studi



Dr. Helwan Kasra, S.H., M.Hum.

NBM/NIDN: 1167483/0010107904

PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : RADJUSON RIVALDO
NIM : 502022315
Email : radjusunrivaldo275@gmail.com
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pemanfaatan Tanah Hak Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Bagi Warga Terdampak Penggusuran Di Kecamatan Baturaja Barat

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Hasil karya yang saya serahkan ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar kesarjanaan baik di Universitas Muhammadiyah Palembang maupun di institusi Pendidikan lainnya;
2. Hasil karya saya ini bukan saduran/terjemahan melainkan merupakan gagasan, rumusan, dan hasil pelaksanaan penelitian/implementasi saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan pembimbing akademik dan narasumber penelitian;
3. Hasil karya saya ini merupakan hasil revisi terakhir setelah diujikan yang telah diketahui dan disetujui oleh pembimbing; dan
4. Dalam karya saya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang digunakan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terbukti ada penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya saya ini, serta sanksi lain yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Palembang.

Palembang, 18 Mei 2026



RADJUSON RIVALDO
NIM : 502022315

PERNYATAAN PERSETUJUAN AKSES

Nama : RADJUSON RIVALDO
NIM : 502022315
E-mail : radjusunrivaldo275@gmail.com
Fakultas : Hukum
Prodi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pemanfaatan Tanah Hak Milik PT.Kereta Api Indonesia (PERSERO) Bagi Warga Terdampak Penggusuran Di Kecamatan Baturaja Barat

Dengan ini, saya menyerahkan hak sepenuhnya kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang untuk menyimpan, mengatur akses serta melakukan pengelolaan terhadap karya saya ini dengan mengacu pada ketentuan akses tugas akhir elektronik sebagai berikut.

Saya mengizinkan karya ilmiah tersebut diunggah ke dalam website Universitas Muhammadiyah Palembang.

Dengan pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Palembang, 18 Mei 2026



Radjuson Rivaldo

NIM : 502022315

Mengetahui
Pembimbing I



Hendri S, S.H, M.Hum

NBM/NIDN : 832898/0217096301

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

”تَنْصَرُونَ لَا تَمَّ الْعَذَابُ يَأْتِيكُمْ أَنْ قَبْلِ مِنْ لَهُ وَأَسْلِمُوا رَبِّكُمْ إِلَيَّ وَأَنْبِيُوا“

“Jika bukan karena pertolongan-Nya, aku mungkin telah menyerah sejak lama.”

(QS. Az-Zumar: 54)

Dunia boleh saja menahanku,

Kupunya do'a ibu

(PERUNGGU)

Siapa bilang aku kalah

Kalah oleh kehidupan

(THE JEBLOGS)

Berjalan tak seperti rencana adalah jalan yang sudah biasa

Dan jalan satu-satunya jalani sebaik kau bisa

(FSTVLST)

Kupersembahkan Skripsi ini untuk :

- 1. Kedua Orang Tua**
- 2. Kakak Perempuan dan Laki-laki**
- 3. Keluarga Besar**
- 4. Bapak/Ibu Dosen**
- 5. Teman Seperjuangan**
- 6. Almamater**

BIODATA MAHASISWA

Data Pribadi

Nama	: Radjusun Rivaldo
NIM	: 502022315
Tempat, Tanggal Lahir	: Baturaja, 04 Juni 2004
Status	: Belum Kawin
Agama	: Islam
Pekerjaan	: Mahasiswa
Alamat	: Jalan Akmal Bukit Sari Baturaja OKU
Email	: radjusunrivaldo275@gmail.com
No. HP	: 088276407291
Nama Ayah	: Harison
Pekerjaan Ayah	: Pedagang
Alamat	: Jalan Akmal Bukit Sari Baturaja OKU
NO. HP	: 082374379347
Nama Ibu	: Juhaimi
Pekerjaan Ibu	: Ibu Rumah Tangga
Alamat	: Jalan Akmal Bukit Sari Baturaja OKU
NO. HP	: 085273931956



Riwayat Pendidikan

TK : TK Xaverius Baturaja

SD : SD Xaverius 1 Baturaja

SMP : SMP Negeri 02 OKU

SMA : SMA Negeri 05 OKU

Mulai mengikuti perkuliahan Program Strata-1 pada Jurusan/Program Studi Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang bulan September Tahun 2022.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Segala puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala nikmat dan rahmat yang telah diberikan-Nya selama ini, sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya Penulis persembahkan kepada keluarga dan teman, sehingga akhirnya Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulisan Skripsi ini berjudul : Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pemanfaatan Tanah Hak Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Bagi Warga Terdampak Penggusuran Di Kecamatan Baturaja Barat.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan berhasil tanpa bimbingan, Motivasi dan bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, maka dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. Abid Djazuli, S.E.,M.M Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang;
2. Bapak H. Abdul Hamid Usman, S.H.,M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
3. Bapak Yudistira Rusydi, S.H.,M.Hum. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
4. Ibu Dr. Khalisah Hayatuddin., S.H., M.Hum. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum;
5. Bapak Dr. Helwan Kasra, S.H.,M.Hum dan Ibu Dea Justicia Ardha, S.H., M.H. Selaku Ketua dan Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
6. Bapak Hendri S, S.H.,M.Hum. Selaku pembimbing I Skripsi. Terimakasih waktu, ilmu dan dedikasi Bapak dalam membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini;
7. Ibu Syahriati Fakhriah, S.H.,M.H, Selaku pembimbing II Skripsi. Terimakasih

waktu, ilmu dan dedikasi Ibu dalam membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini;

8. Kepada seluruh dosen, staf pengajar, serta tenaga administratif di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, saya ucapkan terima kasih;
9. Untuk Papa Harison dan Mama Juhaimi tercinta, meskipun beliau bukan lulusan Sarjana, namun beliau telah berhasil mengantarkan anak-anaknya hingga jenjang pendidikan Sarjana. Beliau telah memberikan doa serta dukungan baik secara material maupun non material yang luar biasa sehingga saya bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
10. Untuk mbak Sonia Anggriani, S.Pd dan Sonbella Monica, S.I.Kom juga abang Rizky Al Fikri, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas doa, dukungan, arahan dan kasih sayang yang telah diberikan. Kehadiran dan dukungan kalian menjadi sumber semangat dan motivasi bagi penulis untuk terus berjuang dan menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya.
11. Untuk A4ACLAN Maraphon konten yang mereka hadirkan telah menemani penulis selama proses penyusunan skripsi ini, sebagai hiburan memberikan suasana yang lebih santai dan membantu penulis tetap bersemangat.
12. Untuk grup musik The Jeblogs, Perunggu, dan FSTVLST telah menjadi teman dan penyemangat penulis, lirik dan suasana musik yang dibawakan memberikan motivasi, ketenangan, serta semangat bagi penulis.

Saya berharap skripsi ini dapat memberi manfaat bagi semua pembaca. Saya juga terbuka untuk menerima kritik dan saran guna perbaikan di masa depan. Nasrun minallāhi wa fathun qarīb, Wassalammu'alaikum Wr.Wb.

Palembang, 2026
Penulis,

RADJUSON RIVALDO
NIM: 502022315

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMANFAATAN TANAH HAK MILIK PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) BAGI WARGA TERDAMPAK PENGUSURAN DI KECAMATAN BATURAJA BARAT

RADJUSON RIVALDO

502022315

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya pemanfaatan tanah hak milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Kawasan Pasar Tempel, Kecamatan Baturaja Barat, yang menimbulkan permasalahan hukum terkait kekuatan hukum perjanjian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Dalam praktiknya, masih terdapat penggunaan tanah yang belum didasarkan pada perjanjian yang jelas dan tertulis sehingga berpotensi menimbulkan sengketa, wanprestasi, maupun perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, diperlukan kajian mengenai pelaksanaan perjanjian pemanfaatan tanah berdasarkan ketentuan hukum perdata dan hukum pertanahan di Indonesia. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana kekuatan hukum perjanjian pemanfaatan tanah hak milik PT. KAI di Kawasan Pasar Tempel menurut hukum perdata serta bagaimana akibat hukum apabila terjadi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan empiris. Data diperoleh melalui wawancara, dokumentasi, dan studi kepustakaan yang kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif berdasarkan fakta di lapangan dan ketentuan hukum yang berlaku. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian pemanfaatan tanah PT. KAI memiliki kekuatan hukum apabila memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan penggunaan tanah tanpa dasar perjanjian yang jelas sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Apabila terjadi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi, pembatalan perjanjian, maupun penyelesaian sengketa melalui jalur hukum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata kunci : Hak PT. KAI, Pemanfaatan tanah, Penggusuran, Perjanjian.

ABSTRACT

JURIDICAL REVIEW OF THE IMPLEMENTATION OF THE LAND UTILIZATION AGREEMENT BY PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) FOR RESIDENTS AFFECTED BY EVICTION IN BATURAJA BARAT DISTRICT

RADJUSON RIVALDO

502022315

This research is motivated by the utilization of land owned by PT. Kereta Api Indonesia (Persero) in the Pasar Tempel area, West Baturaja District, which raises legal issues regarding the legal force of agreements and legal protection for the parties involved. In practice, there are still land uses that are not based on clear and written agreements, potentially causing disputes, defaults, and unlawful acts. Therefore, a study is needed regarding the implementation of land utilization agreements based on the provisions of civil law and agrarian law in Indonesia. The formulation of the problems in this study are how the legal force of the land utilization agreement of PT. KAI's property rights in the Pasar Tempel area according to civil law and what the legal consequences are if a default or unlawful act occurs in the implementation of the agreement. The research method used is empirical legal research with statutory and empirical approaches. Data were obtained through interviews, documentation, and literature studies, which were then analyzed descriptively and qualitatively based on field facts and applicable legal provisions. The results of the study indicate that the land utilization agreement of PT. KAI has legal force if it fulfills the legal requirements of an agreement as regulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code. However, in practice, there are still land uses without clear contractual basis, causing legal uncertainty. If default or unlawful acts occur, the injured party may claim compensation, cancellation of the agreement, or settlement of disputes through legal channels in accordance with the applicable laws and regulations.

Keywords : *Agreement, Eviction, Land of PT. KAI, Utilization.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN.....	iii
PENDAFTARAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN AKSES	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
BIODATA MAHASISWA	vii
ABSTRAK	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Ruang Lingkup.....	6
D. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian.....	6
E. Kerangka Konseptual	7
F. <i>Review</i> Studi Terdahulu Yang Relevan	8
G. Metode Penelitian	11
H. Sistematika Penulisan.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	17
B. Tinjauan Umum Tentang Pemanfaatan Tanah	38
C. Tinjauan Tentang Penggusuran Tanah.....	45
BAB III PEMBAHASAN	
A. Kekuatan Hukum Perjanjian Pemanfaatan Tanah Hak Milik PT. KAI di Kawasan Pasar Tempel Baturaja Menurut Hukum Perdata	47
B. Akibat Hukum Apabila Terjadi Perbuatan Melawan Hukum Atau Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pemanfaatan Tanah	53

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	60
B. Saran.....	61

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan masyarakat sebagai prasarana dalam bidang perumahan, perindustrian, maupun jalan sebagai kepentingan umum.¹ Pada konteks pembangunan nasional, tanah menjadi unsur yang sangat vital karena hampir seluruh kegiatan pembangunan, baik fisik maupun nonfisik, membutuhkan tanah sebagai sarana utama. Untuk menghindari konflik internal dan eksternal, pengaturan, pemanfaatan, dan penguasaan tanah harus dilakukan dengan cara proporsional, adil, dan cocok dengan ketentuan aturan yang sah.

Hak-hak atas tanah tercipta karena terdapat penugasan pelaksanaan kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik.² Instansi pemerintah, pemerintah daerah, BUMN, dan badan pemerintah tertentu memperoleh hak pengelolaan ini. PT.KAI berkekuatan sebagai penerima pelimpahan kewenangan tersebut. PT.KAI memiliki dan mengelola sejumlah besar aset tanah di berbagai wilayah Indonesia untuk mendukung aktivitas transportasi dan pembangunan bangsa.

Salah satu perusahaan publik PT Kereta Api Indonesia (Persero), juga dikenal sebagai PT.KAI yang berperan dalam penyelenggaraan sarana transportasi dengan

¹ Amoury Adi Sudiro and Ananda Prawira Putra, 'Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan', *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 5.1 (2021), hlm. 22, doi:10.36722/jmih.v5i1.768.

² Rizky Rumondang,dkk, 'Kajian Yuridis Pengelolaan Barang Milik Negara (Bmn) Terhadap Pemanfaatan Aset Tanah Badan Usaha Milik Negara (Bumn) Pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Lintas Jalur Rel Kereta Api Perbaungan-Tebing Tinggi', *Agustus*, 2.8 (2024), hlm. 3031–5220.

kereta api nasional.³ Seiring dengan perjalanan sejarahnya, PT.KAI mewarisi aset-aset tanah bekas perusahaan kereta api zaman kolonial Belanda yang sebagian besar tercatat dalam bentuk *Grondkaart*. Tanah-tanah tersebut pada awalnya digunakan untuk menunjang kegiatan operasional perkeretaapian, seperti stasiun, jalur rel, gudang, dan fasilitas lainnya (Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian).

Peningkatan ekonomi dan sosial di daerah kereta api ada berbagai cara pihak memanfaatkan tanah PT.KAI. Salah satu bentuknya adalah perjanjian penggunaan lahan untuk aktivitas di luar sektor perkeretaapian. Fenomena ini menimbulkan pertanyaan mengenai dasar hukum, keabsahan, serta kesesuaian praktik tersebut dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia.

PT.KAI dapat mengadakan perjanjian untuk penggunaan tanah dengan pihak ketiga dalam bentuk sewa, kerja sama penggunaan, atau bentuk kesepakatan lainnya tanpa mengalihkan hak tanah tersebut karena PT.KAI sebagai pemegang HPL memiliki hak tersebut. Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa aset tetap milik atau yang dikuasai oleh BUMN dapat dimanfaatkan melalui berbagai skema, seperti kerja sama penggunaan aset (KSA), sewa, bangun guna serah (BGS), selama prinsip efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas dipertimbangkan, serta menghasilkan nilai tambah ekonomi bagi perusahaan negara.

Kerja sama penggunaan tanah oleh PT.KAI tidak boleh bertentangan dengan ketentuan yang diatur. Lebih lanjut dijelaskan bahwa ruang-ruang tersebut

³ Arief Wisnu Wardhana, 'Perjanjian Pemborongan Jasa Konstruksi Di Lingkungan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) (Studi Pada Kontrak Pengadaan Jasa Pembangunan Jalur Kereta Api Batu Ceper – Bandara Soekarno-Hatta)', *Sol Justicia*, 5.1 (2022), hlm. 49–62, doi:10.54816/sj.v5i1.477.

memiliki fungsi yang berbeda, yakni ruang manfaat digunakan untuk pembangunan dan pengoperasian prasarana perkeretaapian, ruang milik digunakan untuk pengamanan jalur serta keselamatan pengoperasian, sedangkan ruang pengawasan digunakan untuk mengawasi kegiatan yang dapat membahayakan keselamatan operasional kereta api.

Berdasarkan ketentuan tersebut, jelas bahwa perjanjian yang berkaitan dengan penggunaan tanah antara PT.KAI dan pihak ketiga memiliki landasan hukum yang kuat, selama itu dilakukan dengan cara yang sesuai dengan peraturan yang berlaku dan tanpa mengganggu fungsi utama tanah perkeretaapian. Secara konseptual, praktik ini merupakan implementasi dari hak pengelolaan negara atas tanah melalui BUMN, dengan tujuan mengoptimalkan aset negara bagi kegiatan ekonomi produktif tanpa menghilangkan fungsi publik dan strategis dari tanah perkeretaapian itu sendiri.

Salah satu kasus yang menarik untuk dipertimbangkan adalah penggunaan tanah milik PT.KAI di Kawasan Pasar Tempel, Kelurahan Talang Jawa dan Kelurahan Saung Naga Baturaja, Kabupaten Ogan Komering Ulu (OKU). Kawasan ini merupakan area strategis yang mengalami pertumbuhan ekonomi pesat, sehingga tanah PT.KAI di wilayah tersebut sering dimanfaatkan untuk kegiatan perdagangan dan usaha oleh masyarakat setempat. Kondisi ini menimbulkan persoalan hukum terkait legalitas perjanjian penggunaan tanah tersebut. Dalam praktiknya, terdapat dugaan bahwa sebagian penggunaan tanah di kawasan Pasar Tempel, Kelurahan Talang Jawa dan Kelurahan Saung Naga Baturaja dilakukan tanpa melalui prosedur perjanjian resmi dengan PT. KAI, atau

bahkan dilakukan berdasarkan perjanjian yang belum memiliki dasar hukum yang kuat. Hal ini berpotensi menimbulkan kerugian bagi negara serta membuka peluang terjadinya sengketa antara PT. KAI dan pihak pengguna tanah.

Perlu dilakukan analisis hukum secara mendalam terhadap perjanjian penggunaan tanah hak milik PT. KAI di Kawasan Pasar Tempel, Kelurahan Talang Jawa dan Kelurahan Saung Naga Baturaja, baik dari segi keabsahan perjanjian, kesesuaiannya dengan peraturan perundang-undangan, maupun dampaknya terhadap pengelolaan aset BUMN. Salah satu tujuan analisis ini adalah untuk mengetahui apakah bentuk perjanjian tersebut memenuhi asas-asas hukum perjanjian dan ketentuan yang diatur dalam hukum pertanahan Indonesia.

Penelitian ini diharapkan untuk menjelaskan dasar hukum yang mendasari penggunaan tanah PT. KAI oleh pihak ketiga, serta menjadi bahan pertimbangan bagi PT. KAI dan pemerintah daerah dalam menyusun kebijakan pengelolaan aset negara secara tertib, efisien, dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik mengangkat judul penelitian “Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pemanfaatan Tanah Hak Milik PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) Bagi Warga Terdampak Penggusuran Di Kecamatan Baturaja Barat”.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian pemanfaatan tanah hak milik PT.KAI di Kawasan Pasar Tempel Baturaja menurut hukum perdata?
2. Apa akibat hukum apabila terjadi perbuatan melawan hukum atau wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pemanfaatan tanah tersebut?

C. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini terbatas pada pembahasan agar tidak meluas dari pokok permasalahan yang hendak dikaji. Hukum perdata, terutama perjanjian dan hukum pertanahan, adalah subjek utama penelitian ini. Studi ini berfokus pada perjanjian tentang penggunaan tanah oleh PT. KAI yang terletak di Kawasan Pasar Tempel, Kelurahan Talang Jawa dan Kelurahan Saung Naga Baturaja, Kabupaten Ogan Komering Ulu.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang jelas dan mendalam tentang aspek hukum dari perjanjian penggunaan tanah di Kawasan Pasar Tempel, Kelurahan Talang Jawa dan Kelurahan Saung Naga Baturaja dimiliki oleh PT. KAI. Secara rinci, tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a) Untuk mengidentifikasi dan menganalisis kekuatan hukum perjanjian pemanfaatan tanah hak milik PT. KAI di Kawasan Pasar Tempel, Kelurahan Talang Jawa dan Kelurahan Saung Naga Baturaja menurut

peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan hukum perdata.

- b) Untuk mengidentifikasi dan menganalisis akibat hukum yang timbul apabila terjadi perbuatan melawan hukum atau wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pemanfaatan tanah tersebut, baik dari segi tanggung jawab para pihak maupun implikasi hukumnya terhadap keberlangsungan perjanjian dan status tanah.

2. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan akan bermanfaat, yaitu:

- a. Menjadi referensi akademis mengenai kekuatan hukum perjanjian pemanfaatan tanah yang melibatkan Badan Usaha Milik Negara (BUMN).
- b. Penelitian ini diharapkan akan membantu pihak dan mengurangi kemungkinan sengketa hukum dengan menilai proses penyusunan dan pelaksanaan perjanjian pemanfaatan aset tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan landasan pemikiran yang digunakan penulis untuk memberikan batasan serta pemahaman terhadap konsep-konsep yang berkaitan dengan objek penelitian. Dalam penelitian ini, kerangka konseptual disusun untuk menjelaskan pengertian dan hubungan antara konsep perjanjian, pemanfaatan tanah, hak milik, PT. Kereta Api Indonesia (Persero), serta penggusuran yang menjadi fokus pembahasan dalam penelitian

mengenai penjelasan dan batasan – batasan istilah yang berkaitan dengan judul skripsi ini sebagai berikut :

1. Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban berdasarkan kesepakatan para pihak.⁴ Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam konteks penelitian ini, perjanjian digunakan sebagai dasar hukum antara PT. KAI dan pihak ketiga dalam pemanfaatan tanah di kawasan Pasar Tempel Baturaja, sehingga perjanjian tersebut harus memenuhi syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata agar memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak.

2. Pemanfaatan Tanah

Pemanfaatan tanah merupakan kegiatan penggunaan tanah untuk memenuhi kepentingan tertentu baik dalam bidang ekonomi, sosial, maupun pembangunan, dengan tetap memperhatikan fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.⁵ Dalam penelitian ini, pemanfaatan tanah dilakukan oleh masyarakat atau pihak ketiga terhadap aset tanah PT. Kereta Api

⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 1.

⁵ Sonny Dewi Judiasih, *Hukum Pertanahan Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, 2022, hlm. 207.

Indonesia (Persero) melalui hubungan hukum berupa perjanjian sewa, kerja sama operasional, maupun bentuk pemanfaatan lainnya. Pemanfaatan tanah tersebut harus dilaksanakan sesuai ketentuan hukum agraria dan tidak bertentangan dengan fungsi utama tanah perkeretaapian sebagai aset negara yang dikelola oleh PT. KAI.

3. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria.⁶ Dalam penelitian ini, hak atas tanah yang dikelola oleh PT. KAI berkaitan dengan hak pengelolaan atas aset negara yang digunakan untuk menunjang kegiatan perkeretaapian. Hak tersebut memberikan kewenangan kepada PT. KAI untuk mengatur, memanfaatkan, dan melakukan kerja sama penggunaan tanah dengan pihak ketiga tanpa menghilangkan status kepemilikan negara atas tanah tersebut. Oleh karena itu, setiap pemanfaatan tanah wajib dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku agar tidak menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari.

⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Agraria: Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2021, hlm. 102.

4. PT. Kereta Api Indonesia (Persero)

PT Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di bidang jasa transportasi perkeretaapian nasional dan memiliki kewenangan dalam pengelolaan aset tanah negara yang berasal dari peninggalan perusahaan kereta api kolonial Belanda. Dalam praktiknya, PT. KAI melakukan berbagai bentuk kerja sama pemanfaatan tanah dengan masyarakat maupun pihak ketiga guna mengoptimalkan aset perusahaan tanpa menghilangkan fungsi utama tanah untuk kepentingan operasional perkeretaapian.⁷ Oleh karena itu, pengelolaan dan pemanfaatan tanah oleh PT. KAI harus dilakukan secara tertib, efektif, serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar tercipta kepastian hukum dan perlindungan terhadap aset negara.

5. Penggusuran

Penggusuran merupakan tindakan pengosongan atau pengambilalihan suatu tanah atau bangunan dari pihak yang menempati tanpa hak atau tidak memiliki dasar hukum yang sah atas penggunaan tanah tersebut.⁸ Dalam konteks penelitian ini, penggusuran dapat terjadi apabila masyarakat atau pihak ketiga menggunakan tanah milik PT. KAI tanpa adanya perjanjian resmi

⁷ Arief Wisnu Wardhana, "Perjanjian Pemborongan Jasa Konstruksi di Lingkungan PT. Kereta Api Indonesia (Persero)," *Sol Justicia*, Vol. 5 No. 1, 2022, hlm. 49–62.

⁸ Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2022, hlm. 35.

atau melanggar ketentuan dalam perjanjian pemanfaatan tanah yang telah disepakati. Penggusuran harus dilakukan berdasarkan prosedur hukum yang berlaku agar tidak menimbulkan perbuatan melawan hukum maupun pelanggaran terhadap hak-hak masyarakat. Oleh sebab itu, keberadaan perjanjian yang sah menjadi penting sebagai dasar perlindungan hukum bagi PT. KAI maupun pihak pengguna tanah.

F. Review Studi Terdahulu yang Relevan

Penulis dapat menggunakan penelitian sebelumnya sebagai referensi saat melakukan penelitian ini dan sebagai landasan untuk mengangkat topik penelitian:

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Nasrul (2019) <i>Soumatera Law Review</i> , 2(1), 150.	Pemanfaatan Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat oleh Pihak Ketiga	Tujuan pemanfaatan aset tanah PT. KAI adalah untuk memaksimalkan potensi dan mendukung kegiatan bisnis perkeretaapian, tetapi banyak aset malah digunakan untuk kegiatan di luar bidang perkeretaapian. Mekanisme seperti Bangun Guna Serah, Kerjasama Operasi, Kerjasama Usaha, Sewa, dan Pinjam Pakai adalah bentuk pemanfaatan tanah pihak ketiga.

			<p>Penelitian ini memberikan landasan teoritis penting mengenai batasan hukum dalam pemanfaatan tanah milik BUMN, namun penelitian ini masih terbatas pada wilayah Sumatera Barat dan belum menguraikan secara rinci aspek perjanjian dari perspektif hukum perdata.⁹</p>
2.	<p>Rumondang, Lubis, Sembiring, dan Lubis (2024) Jurnal Media Akademik, 2(8).</p>	<p>Kajian Yuridis Pengelolaan Barang Milik Negara terhadap Pemanfaatan Aset Tanah Badan Usaha Milik Negara pada PT Kereta Api Indonesia (Persero) Lintas Jalur Rel Kereta Api</p>	<p>Menyoroti aspek pengelolaan dan status hukum aset tanah PT. KAI yang masih berstatus <i>Grondkaart</i>. Hasil penelitian menunjukkan adanya dualisme pemahaman kepemilikan antara PT. KAI dan Kementerian Perhubungan, yang berdampak pada tidak optimalnya pengelolaan aset tersebut. Namun, tidak boleh disewakan kepada pihak lain tanah yang secara</p>

⁹ Oky Nasrul, “Pemanfaatan Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat oleh Pihak Ketiga,” *Soumatera Law Review* Vol. 2, No. 1 (2019): hlm. 150–151.

		Perbaungan–Tebing Tinggi	hukum dibebani Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan. Penelitian ini menegaskan adanya persoalan administratif dan hukum dalam pengelolaan aset BUMN, serta memberikan dasar bagi penelitian ini untuk meninjau legalitas perjanjian pemanfaatan tanah dari sudut pandang hukum perdata dan agraria. ¹⁰
3.	Sulistiowati, Ismail, dan Rahman (2020) Jurnal Hukum & Pembangunan, 50(4), 1004.	Status Kepemilikan dan Pemanfaatan Tanah <i>Grondkaart</i> di Stasiun Depok Baru, Lenteng Agung, dan Tanjung Barat	Tanah yang berasal dari <i>Grondkaart</i> masih merupakan aset pemerintah dengan status Hak Pakai Selama Digunakan, penyertaan tanah sebagai modal di PT. KAI belum disertai dengan pemindahtanganan hak kepemilikan. Selain itu, diputuskan bahwa beberapa perjanjian pemanfaatan tanah antara PT. KAI

¹⁰ Rumondang, Lubis, Sembiring, dan Lubis, “Kajian Yuridis Pengelolaan Barang Milik Negara terhadap Pemanfaatan Aset Tanah Badan Usaha Milik Negara pada PT Kereta Api Indonesia (Persero) Lintas Jalur Rel Kereta Api Perbaungan–Tebing Tinggi,” Jurnal Media Akademik Vol. 2, No. 8 (2024): hlm. 8–10.

			dan pihak ketiga tidak memenuhi dua syarat sah perjanjian, yaitu kecakapan bertindak dan kausa yang halal, sehingga perjanjian tersebut dianggap tidak sah secara hukum. ¹¹
--	--	--	--

Tabel di atas memungkinkan penulis untuk mengambil kesimpulan bahwa ada persamaan antara penulis dan hasil penelitian sebelumnya. Penelitian pertama adalah Nasrul (2019) berjudul Pemanfaatan Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat oleh Pihak Ketiga, dan yang kedua adalah Rumondang Lubis, Sembiring, dan Lubis (2024) berjudul Kajian Yuridis Pengelolaan Barang Milik Negara terhadap Pemanfaatan Tanah Badan Usaha Milik Negara pada PT Kereta Api. Kemudian, dari segi perbedaan penelitian yang penulis lakukan fokus pada ruang lingkup kawasan Pasar Tempel, Kelurahan Talang Jawa dan Kelurahan Saung Naga Baturaja dikarenakan penulis tinggal dan besar di kawasan tersebut sehingga melihat isu – isu hukum serta fenomena yang terjadi secara langsung.

Penelitian ini sangat relevan bagi penelitian yang sedang penulis lakukan karena memberikan gambaran konkret mengenai permasalahan keabsahan perjanjian pemanfaatan tanah dan kekuatan hukumnya dalam perspektif hukum perdata.

¹¹ Sulistiowati, Nurhasan Ismail, dan Taufiq El Rahman, “Status Kepemilikan dan Pemanfaatan Tanah Grondkaart di Stasiun Depok Baru, Lenteng Agung, dan Tanjung Barat,” *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 50, No. 4, 2020, hlm. 1009–1013.

G. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini dan ruang lingkup serta tujuan penelitian, metode yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan menggunakan bahan primer dan sekunder. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Penelitian empiris adalah jenis penelitian hukum yang berfokus pada fakta-fakta yang terjadi di masyarakat serta bagaimana hukum diterapkan dalam praktik. Jenis penelitian ini menggunakan data lapangan yang diperoleh melalui wawancara, observasi, maupun penyebaran kuesioner kepada pihak-pihak yang berkaitan dengan objek penelitian. Metode empiris digunakan dalam penelitian ini karena sumber datanya berasal dari perilaku hukum masyarakat dan praktik pelaksanaan hukum di lapangan. Tujuannya adalah untuk mengetahui efektivitas penerapan hukum, hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan hukum, serta hubungan antara aturan hukum dengan kenyataan sosial di masyarakat.¹² Pendekatan yang digunakan dalam penelitian empiris meliputi:

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) digunakan untuk mengkaji ketentuan hukum yang mengatur perlindungan hukum hak atas tanah sebagai dasar dalam menganalisis praktik yang terjadi di masyarakat.
- b. Pendekatan empiris digunakan untuk memperoleh data lapangan melalui wawancara dan observasi terhadap pihak-pihak yang berkaitan

¹² Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI Press, 2014), hlm. 51.

dengan pelaksanaan perjanjian pemanfaatan tanah, guna mengetahui bentuk pelaksanaan, hambatan, serta akibat hukum dari perbuatan melawan hukum atau wanprestasi yang terjadi.

- c. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) digunakan untuk memahami konsep-konsep hukum perdata yang berkaitan dengan perjanjian, wanprestasi, dan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan perjanjian pemanfaatan tanah.

2. Sumber Data

Untuk menjawab pertanyaan penelitian yang relevan, data dan informasi diperlukan untuk variabel masalah. Dalam penelitian hukum, data biasanya terbagi dalam tiga kategori: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer berasal dari undang-undang yang berlaku dan memiliki kekuatan hukum mengikat..

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan atau menginterpretasikan bahan hukum primer. Contoh bahan sekunder termasuk buku teks, jurnal ilmiah, artikel, pendapat ahli hukum, dan karya ilmiah lain yang relevan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan pendukung yang menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder. Ini termasuk sumber daring yang dapat

diandalkan dan relevan, serta kamus hukum, ensiklopedia, dan kamus besar bahasa Indonesia (KBBI).

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan teknik dan cara yang digunakan untuk memperoleh informasi yang relevan dengan tujuan penelitian. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui wawancara (*interview*), yaitu dengan melakukan tanya jawab secara langsung kepada pihak-pihak yang berkaitan dengan perjanjian pemanfaatan tanah hak milik PT. KAI guna memperoleh data dan informasi yang akurat mengenai pelaksanaan perjanjian, hak dan kewajiban para pihak, serta hambatan yang terjadi dalam praktik. Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui dua metode yaitu:

a. Wawancara (*Interview*)

Wawancara dilakukan secara langsung dengan responden atau narasumber yang memiliki keterkaitan dengan objek penelitian, seperti pihak PT. KAI, masyarakat pengguna tanah, maupun pihak lain yang memahami permasalahan yang diteliti. Wawancara dilakukan untuk memperoleh data primer mengenai pelaksanaan perjanjian pemanfaatan tanah hak milik PT. KAI.

b. Dokumentasi

Dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan dan mempelajari dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan, arsip, serta data tertulis lainnya yang berkaitan dengan perjanjian pemanfaatan tanah hak milik PT. KAI sebagai data pendukung dalam penelitian.

4. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu dengan cara seluruh data yang diperoleh dari hasil wawancara dan dokumentasi dianalisis secara deskriptif tanpa menggunakan perhitungan statistik, kemudian diuraikan berdasarkan fakta-fakta yang ditemukan di lapangan dan dikaitkan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

H. Sistematika Penulisan

Di dalam buku pedoman yang di berikan oleh Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang menjelaskan untuk penyusunan skripsi yang akan disusun dalam keseluruhan IV bab.

Adapun sistematika penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Dalam bab ini, ada uraian latar belakang masalah yang menjelaskan mengapa penelitian ini diperlukan, rumusan masalah utama dan ruang lingkup, tujuan, dan keuntungan dari penelitian. Ini juga mencakup kerangka konseptual, jenis penelitian, dan metode pengumpulan data, analisis data, dan prosedur untuk menyusun skripsi.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini membahas landasan teori – teori dasar yang mendukung pembahasan masalah dan teori lain yang relevan dengan objek penelitian. Pembahasan mengenai tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan tentang pemanfaatan tanah, tinjauan tentang penggusuran tanah.

Bab III Pembahasan

Bab ini akan membahas temuan penelitian yang relevan tentang kekuatan status hukum perjanjian pemanfaatan tanah hak milik PT. KAI di wilayah Pasar Tempel Kelurahan Talang Jawa dan Kelurahan Saung Naga, Baturaja.

Bab IV Penutup

Bagian ini mencakup kesimpulan dan rekomendasi yang berkaitan dengan subjek penelitian.

Daftar Pustaka

Lampiran

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Buku Hukum Perdata. (2024). STAIN Madinah.

Buku Hukum Perdata. (2024). Repository Universitas Baturaja.

Agus Priyono, Ery. (2024). *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Depok: Rajawali Pers.

Fajar, Mukti, & Achmad, Yulianto. (2020). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Fakhriah, Syahriati, dkk. (2022). *Kapita Selekta Hukum Perdata*. Bandung: Mandar Maju.

Fuady, Munir. (2022). *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Jakarta: Sinar Grafika.

Harahap, M. Yahya. (2022). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika.

HS, Salim. (2022). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

HS, Salim. (2022). *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.

HS, Salim. (2023). *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika.

HS, Salim. (2022). *Hukum Kontrak Elektronik (E-Contract Law)*. Depok: Rajawali Pers.

Judiasih, Sonny Dewi. (2022). *Hukum Pertanahan Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.

Marzuki, Peter Mahmud. (2023). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Muhammad, Abdulkadir. (2010). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Prasetyo, A. (2024). Penerbitan Hak Pengelolaan PT KAI (Persero) atas Tanah Berdasarkan Peta Grondkaart. *Buletin Hukum Lingkungan*.
- Santoso, Urip. (2024). *Hukum Agraria:Kajian Komprehensif*. Jakarta:Kencana
- Soekanto, Soerjono. (2023). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Subekti, R. (2022). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sufiarina, dkk. (2024). *Hukum Perdata: Asas-Asas dan Perkembangannya*. Jakarta: PT Sonpedia Publishing Indonesia.
- Sutedi, Adrian. (2021). *Hukum Agraria: Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Yudha, Agus. (2023). *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas*. Jakarta:Kencana.

B. PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4297).

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian.

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609).

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

C. JURNAL ILMIAH

- Christa Auli, Renata. (2023). "Pasal 1320 KUH Perdata tentang Syarat Sah Perjanjian." *Hukumonline*.
- Ermahri, Ulina Fhadiah, Betty Rubiati, dan Djakaria Mulyani. (2021). "Tinjauan Hukum Penguasaan Tanah oleh Warga di Kecamatan Tanjungsari Kabupaten Sumedang terhadap Jalur Kereta Api Nonaktif." *Era Hukum*, 19(2), 125–147.
- Fitnawati WN, Santy, dkk. (2024). "Asas-Asas Utama dalam Perjanjian: Perspektif Hukum Perdata Indonesia." *Jurnal Konstitusi*.
- Nasrul, Oky. (2019). "Pemanfaatan Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat oleh Pihak Ketiga." *Soumatera Law Review*, 2(1), 150. <https://doi.org/10.22216/soumlaw.v2i1.3554>
- Nasrul, Oky. (2019). "Pemanfaatan Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat oleh Pihak Ketiga." *Soumatera Law Review*, 2(1), 150–171.
- Pratama, A. (2023). "Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Pemanfaatan Tanah BUMN." *Jurnal Ilmu Hukum*, 7(1), 45–60.
- Rahmawati, D. (2024). "Analisis Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Tanah." *Jurnal Lex Administratum*, 10(3), 112–125.
- Rumondang, Rizky, dkk. (2024). "Kajian Yuridis Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) terhadap Pemanfaatan Aset Tanah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) pada PT Kereta Api Indonesia (Persero) Lintas Jalur Rel Kereta Api Perbaungan–Tebing Tinggi." *Agustus*, 2(8).
- Siregar, R. (2022). "Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Tanah." *Jurnal Hukum*, 5(2), 78–90.

Sudiro, Amoury Adi, dan Ananda Prawira Putra. (2021). “Kepastian Hukum terhadap Hak atas Pendaftaran Tanah dan Hak Kepemilikan atas Tanah yang Telah Didaftarkan.” *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 5(1), 22. https://doi.org/10.36722/jmih.v5i1.768

Sulistiowati, Nurhasan Ismail, dan Taufiq El Rahman. (2021). “Status Kepemilikan dan Pemanfaatan Tanah Grondkaart di Stasiun Depok Baru, Lenteng Agung, dan Tanjung Barat.” *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 50(4), 1004. https://doi.org/10.21143/jhp.vol50.no4.2868

Susantini, Dian. (2025). “Kajian Yuridis tentang Kewajaran Kompensasi Sengketa Tanah.” *Sainmikum*, 2(4), 298–307.

Wardhana, Arief Wisnu. (2022). “Perjanjian Pemborongan Jasa Konstruksi di Lingkungan PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Studi pada Kontrak Pengadaan Jasa Pembangunan Jalur Kereta Api Batu Ceper–Bandara Soekarno-Hatta).” *Sol Justicia*, 5(1), 49–62. https://doi.org/10.54816/sj.v5i1.477