

Akibat Hukum Pendirian Permukiman Di Atas Tanah PT. Kereta Api Indonesia

Muhammad Fakhurrozy¹ Mohammad Muhibbin² Isdiyana Kusuma Ayu³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Jalan Mayjen Haryono No 193 Malang 65144, Telepon (0341) 551932, Fax (0341) 552249

Email : yoing1990@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to determine the legal consequences for the people who set up settlements on the land of PT. Kereta Api Indonesia in Malang City Based on this background, this paper raises the formulation of the problem as follows: 1. What is the procedure for licensing the construction of buildings on the land of PT Kereta Api Indonesia? 2. What are the legal consequences caused by the people who build buildings on the land of PT Kereta Api Indonesia? This research is a juridical empirical legal research that relies on primary data to concretely know all the problems that arise in the research studied by the author. Legal materials are studied and analyzed with the approaches used in the research to answer the legal issues in this research.

Keywords: Legal Consequences, Settlement, PT Kereta Api Indonesia

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum terhadap masyarakat yang mendirikan permukiman di atas tanah PT. Kereta Api Indonesia di Kota Malang Berdasarkan latar belakang tersebut karya tulis ini mengangkat rumusan masalah sebagai berikut: 1. Bagaimana prosedur perizinan pendirian bangunan di atas tanah PT Kereta Api Indonesia? 2. Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan oleh masyarakat yang mendirikan bangunan di atas tanah PT Kereta Api Indonesia Penelitian ini merupakan penelitian hukum Yuridis Empiris yaitu bertumpu pada data primer untuk mengetahui secara konkrit terhadap segala permasalahan yang timbul dalam penelitian yang diteliti oleh penulis. Bahan hukum dikaji dan dianalisis dengan pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian untuk menjawab isu hukum dalam penelitian ini.

Kata Kunci: Akibat Hukum, Permukiman, PT Kereta Api Indonesia

PENDAHULUAN

Perusahaan Jawatan Kereta Api atau yang saat ini disebut PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai suatu badan Penguasa yang sudah ada di Indonesia sudah lama, dan lalu adanya Bagian II alinea 7 Penjelasan Umum Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, yang menyatakan, bahwa "Kekuasaan Negara tanah yang tidak dipunyai dengan suatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh". Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas, negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan suatu hak menurut peruntukkan dan keperluannya, misainya : hak milik, hak guna usaha, hak pakai, dan sebagainya. Atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan, atau Daerah Swatantra) untuk

dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing¹. dapat mendapatkan sejumlah areal tanah yang kita kenal dengan istilah hak pengelolaan tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero). Sudah menjadi kewajiban PT Kereta Api Indonesia (Persero) untuk mengelola tanah yang diterima tersebut secara baik dan efisien. Diharapkan tanah-tanah tersebut tidak akan ditelantarkan tanpa manfaat, sebab dengan adanya penelantaran tanah tanpa manfaat akan dapat memberi peluang untuk dimanfaatkan oleh penduduk secara liar.

Seperti yang sudah diketahui, dewasa ini sangatlah banyak tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang di tempati oleh permukiman liar khususnya pada daerah Comboran Kota Malang. Yang padahal sudah dengan tegas dilarang dalam pasal 178 ayat 1 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 yang berbunyi “Setiap orang dilarang membangun gedung, membuat tembok, pagar, tanggul, bangunan lainnya, menanam jenis pohon yang tinggi, atau menempatkan barang pada jalur kereta api yang dapat mengganggu pandangan bebas dan membahayakan keselamatan perjalanan kereta api.”² Pemerintah dapat memahami hal tersebut, karena hal ini disebabkan oleh kurangnya tanah untuk didirikan permukiman yang layak, dan juga banyaknya masyarakat yang tidak diperhatikan oleh pemerintah, yang padahal seharusnya fakir miskin dan anak terlantar itu di pelihara oleh negara, seperti yang terdapat pada pasal 34 ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945³.

Fenomena ini adalah salah satu pelanggaran permukiman yang berlangsung khususnya di daerah kota malang, permukiman yang ada di kawasan Comboran ini dibangun secara ilegal di sempadan rel kereta api. Pemukiman dapat diartikan sebagai perumahan atau kumpulan rumah dengan segala unsur serta kegiatan yang berkaitan dan yang ada di dalam permukiman. Padahal sempadan rel kereta api seharusnya bersih dan bebas akan bangunan apapun, dan juga peraturan ini tidak boleh dilanggar oleh masyarakat demi keamanan masyarakat. Akan tetapi karena beberapa hal yang dipermasalahkan warga yang khususnya di bidang kurangnya atau keterbatasan lahan dan mahalnya biaya membangun rumah membuat masyarakat lebih memilih mendirikan permukiman liar di sempadan rel kereta api, yang padahal apabila dipandang dari segi keamanannya permukiman yang berada di sempadan rel kereta api sangat terancam, karena tidak jarang kereta lalu lalang melewati rel itu, karena rel tersebut masih aktif dan dipergunakan, keamanannya sangat minim dan juga misalkan, banyak anak kecil yang tinggal di permukiman liar tersebut bermain di daerah rel tanpa sepengetahuan atau pengawasan dari orangtuanya maka

¹ Purnadi purbacakra dan A. Ridwan Halim, Sendi-sendi Hukum Agraria, cetakan 1, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984, h.77.

² Pasal 178 ayat 1 Undang-Undang Nomor 23 tahun 2007 Tentang Perkeretaapian

³ Pasal 34 ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

hal ini sangatlah membahayakan dan dapat mengancam keselamatan nyawa seseorang.

Pada kawasan Comboran ini rata-rata pemukim mendirikan rumah-rumah tanpa memandang tata cara mendirikan perumahan yang benar. Dan semua itu dikarenakan pendapatan para pemukim di kawasan Comboran ini berpenghasilan rendah, maka menempati lahan yang tidak sesuai dengan tata ruang kota dan tidak layak huni merupakan solusinya demi memenuhi kebutuhan akan perumahan, yang dimana salah satunya adalah menempati secara ilegal tanah atau lahan di sempadan rel kereta api.

Penyebab lain dari adanya permukiman liar di daerah Comboran adalah pemilik rumah yang ada tidak mengetahui tata cara mendirikan rumah yang benar, yang dimana seharusnya orang yang ingin mendirikan rumah tinggal yang benar seharusnya memiliki IMB atau izin mendirikan bangunan, yang lebih spesifiknya lagi adalah izin mendirikan bangunan rumah tinggal. Dan yang terjadi di lapangan adalah para warga di kawasan Comboran tidak memiliki IMB rumah tinggal, mereka langsung mendirikan rumah tinggal disana secara ilegal di atas tanah PT Kereta Api Indonesia.

Masalah ini menimbulkan beberapa permasalahan yang cukup rumit, baik ditinjau dari segi keindahan kota ataupun dari segi ketertiban kota. Beranjak dari masalah-masalah tersebut, maka dipandang perlu untuk melakukan langkah-langkah konkrit yang memadai dalam menyelesaikan permukiman liar Comboran kota malang.

PEMBAHASAN

Gambaran Lokasi Penelitian

Kawasan Comboran adalah salah suatu kawasan yang dulunya adalah tanah lapang milik PT Kereta Api Indonesia yang dimana lokasi tersebut digunakan untuk bergantinya jalur rel kereta api tangki, karena terlihat seperti tanah tak terpakai mulailah masyarakat mendirikan permukiman disana tanpa mengetahui tanah milik siapa itu. Yang dimulai dengan rumah-rumah semi permanen yang tidak layak ditempati yang akhirnya sampai saat ini menjadi bangunan-bangunan atau rumah-rumah yang sudah permanen.

Mereka yang mulanya mendirikan bangunan disana tanpa mengetahui tanah milik siapa itu akhirnya didatangi oleh pihak PT Kereta Api Indonesia dan diberitahulah bahwa sebenarnya tanah itu milik PT Kereta Api Indonesia. Setelah diberitahu bahwa sebenarnya tanah itu milik PT Kereta Api Indonesia, para warga diberitahu jika ingin aman tinggal disana mereka diberi arahan untuk menyewa tanah yang ditinggali. Banyak respon dari mereka yang tinggal disana banyak yang tidak terima, karena mereka berkata bahwa tanah tersebut adalah tanah milik Tuhan dan tidak dimiliki oleh siapa-siapa.

Selain diberi arahan untuk penyewaan tanah, mereka juga diberitahukan bahwa seharusnya jarak dari tengah-tengah rel selebar 11.75 meter harus bersih dari tanaman-tanaman ataupun bangunan, dari arahan tersebut awalnya para warga menaati aturan tersebut, lalu berjalannya waktu semakin banyak warga yang datang ke kawasan Comboran dan karena dilihat disamping rel adalah tanah kosong mereka lalu mendirikan bangunan disana yang awalnya hanya tumpukan atap-atap dan tembok yang terbuat dari anyaman, hingga saat ini sampa menjadi atap-atap genteng dan tembok dari semen.

Para warga yang tinggal di kawasan Comboran tidak serta merta mereka semua berstatus ilegal tetapi ada juga diantara mereka yang memiliki izin untuk tinggal disana. Mereka yang memiliki izin ini adalah kebanyakan warga yang tinggal agak jauh dari rel kereta api, dan rata-rata mereka orang-orang yang berstatus menengah kebawah. jawaban mereka saat ditanyai mengapa mendaftarkan tanahnya ke PT kereta api Indonesia adalah agar apabila sewaktu-waktu PT kereta api Indonesia menggunakan kembali lahannya mereka yang terkena gusur akan mendapatkan ganti rugi , dan status mereka itu lebih jelas dibandingkan dengan orang-orang yang tinggal di sempadan rel kereta api

Sebenarnya bukannya mereka ini ingin tinggal di sempadan rel kereta api, tetapi mereka tinggal disana adalah karena kebanyakan tempat yang mereka tinggali adalah warisan dari orang tua mereka yang sudah tinggal disana, mereka sendiri sebenarnya mengakui bahwa tinggal di sana itu sebenarnya tidak aman, karena pasti akan ada kereta api yang berlalu lalang setiap saat untuk berganti jalur, dan hal ini membahayakan untuk anak-anak mereka yang kebanyakan masih kecil.

Banyaknya bangunan di kawasan Comboran tidak seperti jaman dahulu yang hanya bangunan-bangunan semi permanen bahkan hanya gubuk-gubuk yang tidak layak ditinggali, berbeda dengan sekarang yang bangunan-bangunannya adalah rumah-rumah layak huni yang bahkan sudah banyak bertingkat bangunannya. Hal ini dikarenakan majunya zaman dari masa-masa dari mereka yang tidak memiliki harta, hingga saat ini sudah memiliki cukup uang untuk direnovasi bangunan-bangunan tersebut hingga diberikan kepada anak-anak dan cucu-cucu mereka

Prosedur Perizinan Pendirian Bangunan Di Atas Tanah PT Kereta Api Indonesia Di Kawasan Comboran, Kota Malang

Dewasa ini telah banyak terjadi pelanggaran atas tanah-tanah yang telah dikuasai oleh pihak PT Kereta Api Indonesia sebagai pemegang hak pengelolaan. Adanya pelanggaran-pelanggaran tersebut banyak terjadi di dalam kota, khususnya di daerah Comboran. Pada

umumnya ini keadaan ini sudah dianggap biasa saja atau wajar oleh penduduk setempat, walaupun hal ini adalah merupakan suatu hal yang tidak wajar dan banyak menanggung keselamatan jiwa.

Penyebab atau latar belakang yang menimbulkan terjadinya permasalahan ini antara lain ialah

- a. kurangnya persediaan tanah, bila dibandingkan jumlah penduduk yang ada ;
- b. kurangnya kesadaran pada diri mereka baik yang menyangkut peraturan hukumnya maupun yang menyangkut keselamatan jiwa mereka sendiri ;
- c. mereka menggampangkan masalah pelanggaran ini, dimana hal ini ditunjang oleh kesulitan ekonomi keluarga.

Dengan adanya latar belakang permasalahan yang demikian ini, menyebabkan keinginan untuk melanggar peraturan hukum yang sudah ditetapkan oleh pemerintah. Padahal mereka tahu adanya peraturan hukum yang sudah ditetapkan, adalah untuk melindungi keselamatan mereka sendiri serta keluarganya.

Pola pembangunan tanah yang baik, sebenarnya sudah diatur sesuai dengan tata guna tanah yang sudah ditentukan, sehingga dalam penggunaan tanah tersebut diharapkan agar tidak melanggar peraturan hukum dan tata tertib yang sudah ditentukan. Akan tetapi sebagian telah kita ketahui bahwa dalam masa sekarang ini banyak kita lihat penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan tata guna tanah yang telah ada. Seperti halnya membangun bangunan atau rumah di sempadan rel kereta api dengan jarak yang tidak sesuai dengan aturan dari PT Kereta Api, yang dimana jarak itu seharusnya berjarak 11,75 meter dari as rel kereta api .

Mengenai masalah penggunaan tanah secara liar oleh penduduk, terjadinya tidak dapat diduga-duga sebelumnya. Mereka datang begitu cepat dan secepat itu pula mereka mendirikan bangunan untuk pemukiman, walaupun hal ini merupakan suatu pelanggaran.

Bangunan-bangunan yang ada biasanya didirikan secara tidak permanen dengan harapan bahwa apabila sewaktu-waktu ada penggusuran penertiban oleh pihak yang berwajib mereka dapat dengan cepat menghindarkan diri.

Dengan adanya sekelompok orang yang mendirikan bangunan pemukiman secara liar ini, adalah tanpa suatu koordinasi sama sekali, akan tetapi karena keberadaan mereka itu berkelompok, maka hal ini menjadikan kedudukan mereka bertambah kuat dan menyulitkan bagi pihak yang berwajib dalam melakukan penertiban. Apabila salah satu kelompok ditertibkan maka akan muncul kelompok lain yang menduduki tempat tersebut, dan begitulah untuk

seterusnya.

Jika dilihat pada kenyataannya, bahwa penggunaan tanah PT Kereta Api Indonesia khususnya yang ada di sepanjang rel kereta api, ada juga yang berasal dari orang yang merasa memiliki tanah tersebut, karena ia melihat tanah itu tidak ditempati atau kosong untuk waktu yang lama, kemudian timbul pemikiran dari orang itu untuk membangun rumah atau permukiman ditempat itu tanpa izin dari PT Kereta Api Indonesia, yang meskipun tanah itu kosong akan tetapi tanah itu tetaplah tanah milik PT Kereta Api Indonesia.

Dari hasil pengamatan saya di lokasi ada beberapa alasan penduduk mendiami tanah tersebut, dan beberapa alasan-alasan dari warga ialah sebagai berikut :

Tidak memiliki cukup uang untuk membeli tanah yang layak

Untuk sementara belum memiliki rumah

Untuk mendekatkan diri dengan tempat kerja

Hanya untuk sekedar tempat tinggal sementara

Dengan berlandaskan pada hal-hal yang disebutkan sebagian warga, maka banyak pendatang baru yang bersalah dari desa, yang memiliki tujuan ke kota untuk mencari kerja agar dapat membeli rumah di kota ataupun untuk membeli tanah di desa. “Karena sudah banyak bangunan disana maka saya ikut mendirikan juga” . Mereka menganggap mendirikan bangunan disana adalah tidak dilarang karena sudah banyak bangunan yang dibangun di sempadan rel kereta, semula bangunan-bangunan itu bersifat tidak permanen, akan tetapi lama kelamaan karena tanah tersebut dianggap oleh warga tidak digunakan lagi oleh PT Kereta Api Indonesia maka bangunan-bangunan tersebut banyak yang menjadi permanen.

Semakin hari semakin banyak pendatang dari desa-desa yang mendirikan bangunan permukiman di sepanjang rel kereta api tersebut, dimana hal ini juga didukung oleh penduduk yang telah lebih dulu bertempat tinggal disitu, dengan pertimbangan mereka bahwa setidaknya mereka akan mempunyai hak atas tanah disitu karena sudah tinggal disana dan mereka menganggap bahwa dengan adanya pelanggaran oleh pendatang baru ini semakin menguatkan kedudukan mereka dan beranggapan bahwa mereka tidak akan digusur karena jumlah kelompok mereka mejadi semakin banyak.

Dari hasil wawancara kepada warga Comboran diatas dapat diambil kesimpulan bahwa mereka yang membangun rumah-rumah disana tidak semuanya ilegal, mengapa bisa sampai terjadi masalah ini adalah karena banyak dari mereka yang tidak mengetahui proses pendaftaran tanah yang ditinggali oleh mereka, selain itu alasan lainnya mengapa banyak rumah-rumah yang

didirikan secara ilegal disana adalah karena kurangnya penertiban dari pihak PT Kereta Api Indonesia sendiri, karena sebenarnya mereka ini tidak langsung membangun rumah secara permanen akan tetapi secara semi permanen terlebih dahulu, seperti menggunakan seng-seng dan tidak menggunakan tembok semen, akan tetapi karena mereka yang tinggal di sempadan rel merasa bahwa mereka tidak akan digusur karena sudah lama tinggal disana, maka di renovasi lah bangunan semi permanen tersebut menjadi permanen.

Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Oleh Masyarakat Yang Mendirikan Bangunan Di Atas Tanah PT Kereta Api Indonesia di kawasan Cemboran, kota Malang

Tanah negara yang dikelola oleh PT Kereta Api Indonesia, terutama yang terdapat di kota-kota besar, seperti halnya yang ada di kota Malang ini, banyak ditempati oleh penduduk musiman dengan jalan mendirikan bangunan permukiman yang kebanyakan secara liar. Dengan adanya bangunan-bangunan permukiman secara liar di sekitar rel kereta api, hal ini sudah jelas merupakan suatu pelanggaran, dan bangunan-bangunan tersebut harus digusur dan ditertibkan karena warga yang tinggal di sekitaran rel rata-rata tidak memiliki surat sewa yang seharusnya dimiliki apabila warga tinggal diatas tanah PT Kereta Api Indonesia. Selain itu alasan mengapa mereka digusur ataupun ditertibkan sebab hal ini merupakan suatu faktor yang mengganggu ketertiban dan keindahan kota, dan yang paling penting adalah bagi keselamatan warga yang tinggal disana, karena tidak sedikit anak-anak kecil yang sering bermain di sekitaran rel, bahkan banyak diantara anak-anak itu yang bermain di rel kereta api yang masih aktif.

Perpu No.51 Tahun 1960 adalah undang-undang yang mengatur mengenai Penggunaan Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya. menurut undang-undang ini, menggunakan tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya adalah dilarang. larangan penggunaan tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya oleh. Undang-undang ini diatur di dalam pasal 2, yang berbunyi : “Dilarang menggunakan tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya.⁴”

Yang dimaksudkan dengan tanah dalam kaitan larangan pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya ini, adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau yang dipunyai dengan suatu hak oleh perseorangan atau oleh badan hukum. Sedangkan yang berhak atas tanah negara adalah Menteri Dalam Negeri atau pejabat yang ditunjuk, sedangkan terhadap tanah-tanah yang dikuasai oleh orang dan badan hukum, maka yang berhak adalah orang atau badan hukum itu sendiri.

Selain larangan terhadap penggunaan penguasaan tanah tersebut, di dalam undang-undang

⁴ PERPU No. 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya

ini juga diatur mengenai sanksi-sanksi yang akan dikenakan terhadap mereka yang melakukan pelanggaran. Menurut pasal 6 ayat 1 poin a Perpu. No.51 Tahun 1960 menyebutkan bahwa : “mengingat akan sifat perbuatannya, maka barangsiapa yang memakai tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya, dapat dipidana dengan hukuman kurungan selama 3 bulan atau denda sebanyak Rp. 5.000,00,-“. Dan hal ini juga diatur dalam Pasal 167 KUHP yang berbunyi “Barang siapa memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada di situ dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera, diancam dengan pidana penjara paling lama sembilan bulan atau pidana denda paling banyak empat ribu lima ratus rupiah.

Yang dimaksud dengan memakai atau menggunakan tanah menurut Perpu. No.51 Tahun 1960 adalah : “Menduduki, mengerjakan dan/atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya dengan tidak dipersoalkan apakah bangunan itu dipergunakan sendiri atau tidak” . Hal ini diatur dalam pasal 3

Selain diatur dalam Perpu. No.51 Tahun 1960, mengenai pendirian bangunan liar tersebut juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 Tentang Perkeretaapian. Menurut Undang-undang tentang perkeretaapian ini dalam pasal 1 ayat 7 menjelaskan bahwa “Jalan rel adalah satu kesatuan konstruksi yang terbuat dari baja, beton, atau konstruksi lain yang terletak di permukaan, di bawah, dan di atas tanah atau bergantung beserta perangkatnya yang mengarahkan jalannya kereta api.

Mengenai larangan untuk penggunaan tanah yang ada disepanjang rel kereta api ini diatur dalam pasal-pasal tertentu dari ketentuan umum tentang kereta api dan tram yang tertuang dalam lembaran negara tahun 1927 No.258. pasal-pasal yang berkaitan tersebut adalah pasal 21, pasal 22, pasal 23, pasal 25, dan pasal 27. Karena banyaknya pasal dari lembaran negara yang sudah tidak relevan dengan keadaan yang sekarang maka adanya lembaran negara tentang ketentuan-ketentuan umum kereta api dan tram ini sudah tidak berlaku dan digantikan dengan Undang-undang Nomor 23 tahun 2007 Tentang Perkeretaapian. Yang dimana isi dari pasal undang-undang ini juga membuat larangan-larangan tentang pendirian permukiman di sempadan rel kereta api. yang undang-undang itu diatur dalam pasal 178, pasal 179, pasal 180, dan pasal 181.

Sebagai pemegang hak pengelolaan atas tanah negara, PT Kereta Api Indonesia juga mengeluarkan peraturan-peraturan yang wajib dipatuhi oleh pemegang sewa, yang sebagaimana

diatur dalam surat perjanjian sewa yang dimiliki oleh warga yang tinggal secara sah di kawasan Comboran, yang di dalam surat perjanjian sewa itu di jelaskan tentang pembayaran sewa, hak-hak dan kewajiban oleh pihak pemberi sewa dan penyewa, dan juga sanksi-sanksi apabila penyewa melakukan wanprestasi yang dimana wanprestasi ini adalah telat membayar sewa, ataupun menjual tanah sewa yang ditinggalinya secara diam-diam tanpa memberitahu pihak PT Kereta Api Indonesia.

Isi perjanjian dan kewajiban sewa menyewa dijelaskan secara singkat oleh salah satu staf dari kantor bersama perusahaan aset malang, beliau menjelaskan bahwa akibat hukum yang timbul dari warga yang memiliki sewa tanah PT Kereta Api Indonesia adalah selayaknya penyewa dan pemberi sewa, yang masing-masing pihaknya memiliki hak dan kewajiban. Beliau menerangkan bahwa pihak penyewa memiliki hak untuk menempati aset tanah milik PT Kereta Api Indonesia dan kewajiban bagi penyewa adalah membayar sewa yang telah ditetapkan dalam kontrak perjanjian, lalu hak dari si pemberi sewa atau PT Kereta Api Indonesia adalah menerima uang pembayaran sewa yang diberikan oleh si penyewa dan kewajiban dari PT Kereta Api Indonesia adalah memberikan lahan yang dibutuhkan oleh penyewa dan oleh karena hak dan kewajiban inilah penyewa dan pemberi sewa beriringan bersama.

Dari hasil wawancara diatas hal ini berbalik dengan warga yang tidak mempunyai izin untuk tinggal di atas tanah milik PT Kereta Api Indonesia, apabila mereka tidak memiliki izin untuk tinggal di sana yang dimana izin ini adalah surat sewa, maka mereka akan diberikan peringatan untuk meninggalkan lahan yang ditempati dalam kurun waktu yang ditentukan oleh pihak PT Kereta Api Indonesia, dan apabila warga yang tidak memiliki izin tersebut tidak mengindahkan peringatan dari PT Kereta Api Indonesia mereka akan di gusur secara paksa, dan tanpa ganti rugi atau uang boyong.

Selain menerangkan tentang hak dan kewajiban penyewa dan pemberi sewa, beliau juga menjelaskan bahwa di dalam perjanjian sewa yang disetujui kedua belah pihak juga ada sanksi-sanksi di dalamnya, dikatakan bahwa terjadi tunggakan sewa dalam waktu pembayaran yang telah ditentukan maka akan ada denda per harinya, selain mendapatkan denda si penyewa juga akan mendapatkan surat pemberitahuan tunggakan sewa yang akan diberikan maksimal 3 kali. PT Kereta Api Indonesia akan mengerahkan tim penertiban yang terdiri dari unit penjagaan aset, unit komersil non angkutan, dan unit keamanan. Yang setelah itu lalu akan diadakan negosiasi dengan pihak penyewa yang wanprestasi.

KESIMPULAN

1. Dapat disimpulkan bahwa jika masyarakat ingin tinggal ataupun membangun bangunan diatas tanah hak pengelolaan, khususnya di atas tanah pengelolaan PT Kereta Api Indonesia maka mereka harus mendapatkan izin terlebih dahulu dari PT Kereta Api Indonesia agar dapat tinggal disana dengan catatan bahwa tanah yang ditinggali adalah sebatas hak sewa saja dan bukan hak milik.
2. Dari banyaknya pertanyaan yang saya berikan kepada pihak warga yang tinggal secara ilegal di tanah PT Kereta Api Indonesia yang ada di Comboran dapat disimpulkan bahwa kebanyakan dari mereka pergi ke kota untuk mencari kerja tetapi tidak ada persiapan, sehingga banyak diantara mereka yang akhirnya memilih untuk tinggal secara ilegal disana yaitu dengan cara mendirikan permukiman semi permanen sebagai awalnya tetapi karena merasa tidak digusur maka mereka mengubah bangunan tersebut menjadi permanen hal inilah yang menjadi penyebab banyaknya rumah-rumah yang sudah berdiri kokoh yang akhirnya terkena penggusuran. Dan tanpa diberikan ganti rugi ataupun tempat tinggal sementara. Sedangkan warga yang tinggal secara legal di Comboran, kebanyakan warga disana rata-rata adalah orang asli malang kota yang sudah tinggal sejak lama disana, walaupun para warga ini terkena penggusuran, mereka tidak akan terlalu merugi karena PT Kereta Api Indonesia akan memberikan ganti rugi atau uang boyongan dan juga memungkinkan untuk diberi lahan pengganti apabila ada.

SARAN

1. Dari observasi yang dilakukan penulis di lapangan, dapat disimpulkan bahwa pendirian bangunan permukiman liar itu dilakukan oleh kaum urban yang mencari pekerjaan di kota-kota besar seperti Malang. Yang berarti masalah ini harus dianggap sebagai masalah nasional, dimana banyak orang-orang desa yang pergi ke kota untuk mencari pekerjaan yang masih dalam angan-angan, oleh sebab itu seharusnya sering diadakannya penyuluhan di desa-desa tentang sulitnya mencari lapangan pekerjaan di kota-kota besar ataupun harus disediakan pembekalan untuk terjun ke dunia kerja, dan juga diharapkan membuka lapangan pekerjaan lebih banyak, agar para masyarakat yang sudah jauh-jauh datang ke kota tidak malah menjadi pengangguran yang ujung-ujungnya hanya akan menjadi pengemis. Banyaknya bangunan permukiman liar ini menunjukkan bahwa akan sulitnya mencari permukiman yang layak di kota-kota besar. Selama ini adanya proyek pembangunan perumahan kurang dapat dijangkau oleh golongan ekonomi rendah, dengan

demikian seharusnya pemerintah memberikan prioritas pada pembangunan perumahan yang ditujukan bagi golongan ekonominya rendah lebih banyak lagi, seperti rumah susun sewa (rusunawa) agar dapat dihuni oleh lebih banyak masyarakat ekonominya rendah.

2. Dari banyaknya pertanyaan yang saya berikan kepada pihak warga yang tinggal secara ilegal di tanah PT Kereta Api Indonesia yang ada di Comboran dapat disimpulkan bahwa kebanyakan dari mereka pergi ke kota untuk mencari kerja tetapi tidak ada persiapan, sehingga banyak diantara mereka yang akhirnya memilih untuk tinggal secara ilegal disana yaitu dengan cara mendirikan permukiman semi permanen sebagai awalnya tetapi karena merasa tidak digusur maka mereka mengubah bangunan tersebut menjadi permanen hal inilah yang menjadi penyebab banyaknya rumah-rumah yang sudah berdiri kokoh yang akhirnya terkena penggusuran. Dan tanpa diberikan ganti rugi ataupun tempat tinggal sementara. Sedangkan warga yang tinggal secara legal di Comboran, kebanyakan warga disana rata-rata adalah orang asli malang kota yang sudah tinggal sejak lama disana, walaupun para warga ini terkena penggusuran, mereka tidak akan terlalu merugi karena PT Kereta Api Indonesia akan memberikan ganti rugi atau uang boyongan dan juga memungkinkan untuk diberi lahan pengganti apabila ada.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Purnadi purbacakra dan A. Ridwan Halim, Sendi-sendi Hukum Agraria, cetakan 1, Ghalia Indonesia, Jakarta,1984.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 Tentang Perkeretaapian

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

PERPU No. 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya