



TINJAUAN ASPEK HUKUM PERDATA MENGENAI PERJANJIAN  
SEWA MENYEWAWA TANAH MILIK PT. KERETA API INDONESIA  
(PERSERO) DI WILAYAH DAOP IX JEMBER DENGAN  
MUNAWAR DI KEC. RAMBIPUJI KAB. JEMBER

**S K R I P S I**

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi  
syarat-syarat untuk menyelesaikan program  
studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai  
Gelar Sarjana Hukum

Oleh:

Sri Lestari  
NIM. C10095056

DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI  
**UNIVERSITAS JEMBER**  
**FAKULTAS HUKUM**  
2000

Asal	: Hadah	Klasifikasi	: 346.074
Terima Tgl:	26 APR 2000	LES	
No. Induk :	PTI'2000 - 9.819	100	

S  
e.1

**TINJAUAN ASPEK HUKUM PERDATA MENGENAI PERJANJIAN  
SEWA MENYEWA TANAH MILIK PT. KERETA API INDONESIA  
(PERSERO) DI WILAYAH DAOP IX JEMBER DENGAN  
MUNAWAR DI KEC. RAMBIPUJI KAB. JEMBER**



MOTTO

"Kejujuran dan kepatuhan adalah dua hal yang amat penting dalam soal pelaksanaan perjanjian". \*)

---

\*) Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas hukum perjanjian, cet VJJ, Sumur Bandung, 1973, h.84 Bandung.*

## PERSEMBAHAN

Karya tulis ini kupersembahkan kepada :

1. Ayahanda terhormat Wagino Sastro Martono, dan Ibunda Samiyem tercinta yang telah berjuang demi terwujudnya cita-cita dan kebahagiaan nanda.
2. Almamater yang kujunjung tinggi.
3. Guru-guruku yang telah memberikan ilmu dan pendidikan.
4. Adik-adikku tersayang Widiyayanto, Solikhin Alfandi, Witri Widiyayanti, Amy yuliani yang telah memberikan semangat dan do'anya.
5. Mas Itok terkasih atas semangat dan dorongannya.
6. Sahabatku yang penuh perhatian.



**PERSETUJUAN**

DIPERTAHANKAN DI HADAPAN PANITIA PENGUJI PADA

HARI : JUM'AT  
TANGGAL : 25  
BULAN : FEBRUARI  
TAHUN : 2000

DITERIMA OLEH PANITIA PENGUJI FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS JEMBER

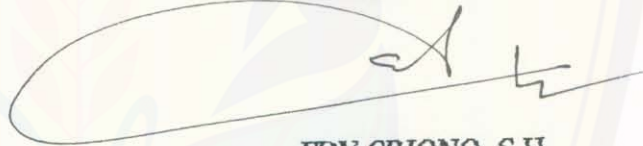
PANITIA PENGUJI

KETUA



SOENARJATI, S.H.  
NIP. 130 350 760

SEKRETARIS



EDY SRIONO, S.H.  
NIP. 131 386 656

ANGGOTA PANITIA PENGUJI

1. Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H

NIP. 131 276 661



2. I WAYAN YASA, S.H

NIP. 131 832 298



**PENGESAHAN**

Disahkan skripsi dengan judul :

**TINJAUAN ASPEK HUKUM PERDATA MENGENAI PERJANJIAN SEWA  
MENYEWAWA TANAH MILIK PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO)  
DI WILAYAH DAOP IX JEMBER DENGAN MUNAWAR  
DI KEC. RAMBIPUJI KAB. JEMBER**

Oleh :

SRI LESTARI

NIM. C10095056

PEMBIMBING



Hj. LILIEK ISTIOOMAH, S.H

NIP. 131 276 661

PEMBANTU PEMBIMBING



I WAYAN YASA, S.H

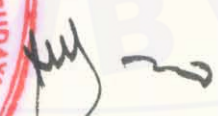
NIP. 131 832 298

MENGESAHKAN

DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI  
UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

DEKAN



SAMSI KUSAIRI, S.H.

NIP. 130 261 653

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas penulisan skripsi dengan judul : "Tinjauan Aspek Hukum Perdata Mengenai Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Wilayah Daop IX Jember dengan Munawar di Kec. Rambipuji Kab. Jember" tepat pada waktunya.

Penulisan skripsi ini, dapat diselesaikan tentunya tidak lepas dari adanya bantuan baik langsung maupun tidak langsung berbagai pihak. Oleh karena itu lewat kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Ibu Hj. Liliek Istiqomah, S.H., selaku Pembimbing yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan serta petunjuk dalam penulisan skripsi ini.
2. Bapak I Wayan Yasa, S.H., selaku Pembantu Pembimbing yang berkenan membimbing, memberi saran dan bantuan nasehatnya dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Panitia Penguji Skripsi, yang telah bersedia meluangkan waktunya pada ujian yang telah ditentukan, yang terdiri atas :
  1. Ibu Soenarjati, S.H., selaku ketua penguji.
  2. Bapak Edy Sriono, S.H., selaku sekretaris penguji.
  3. Ibu Hj. Liliek Istiqomah, S.H., selaku anggota.
  4. Bapak I Wayan Yasa, S.H., selaku anggota.
4. Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, beserta Pembantu Dekan I,II dan III.
5. Bapak Sugijono, S.H., selaku Ketua Jurusan Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Ibu Hj. Sulaksni, S.H., selaku Dosen Wali.



7. Bapak dan Ibu Dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember.
8. Segenap karyawan/karyawati perpustakaan di Universitas Jember.
9. Bapak Ir. Achmad Moelyono, selaku Kepala Daerah Operasi IX (Kadaop IX) Jember.
10. Bapak Nanang Rekadi, selaku Kepala Urusan Personalia.
11. Bapak Ir. Andi Husein Makkah, selaku Kepala Unit Pelaksana Tekhnis Tanah, serta seluruh karyawan dan karyawati PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Jember.
12. Teman-teman seperjuanganku, Betty, Mbak Umi, Arik, Ubay, Manik, Risma, Yanti, Mbak Pur, Tanti, Umi, Ayu, Isa dan Irawan yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.
13. Rekan-rekanku semua di Fakultas Hukum Universitas Jember serta semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Besar harapan penulis, semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak yang memerlukan, dan semoga Tuhan senantiasa memberikan pahala yang setimpal kepada beliau yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.

Jember, Pebruari 2000

Penulis



**DAFTAR ISI**

	<b>Halaman</b>
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
RINGKASAN.....	xiii
 <b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Ruang lingkup.....	3
1.3 Rumusan Masalah.....	3
1.4 Tujuan Penulisan.....	3
1.4.1 Tujuan Umum.....	3
1.4.2 Tujuan Khusus.....	4
1.5 Metodologi.....	4
1.5.1 Pendekatan Masalah.....	4
1.5.2 Sumber data.....	4
a. Sumber Data Primer.....	4
b. Sumber Data Sekunder.....	5

1.5.3	Prosedur Pengumpulan Data .....	5
a.	Studi Literatur .....	5
b.	Studi Lapangan .....	5
1.5.4	Analisa Data .....	6
<b>BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI</b>		
2.1	Uraian Fakta .....	7
2.2	Dasar Hukum .....	8
2.3	Landasan Teori .....	10
2.3.1	Perjanjian .....	10
a.	Pengertian Perjanjian .....	10
b.	Azas-azas Perjanjian .....	13
c.	Jenis-jenis Perjanjian .....	14
d.	Syarat-syarat Sahnya Perjanjian .....	15
e.	Akibat Hukum Perjanjian Yang Sah .....	15
f.	Pelaksanaan Perjanjian .....	16
g.	Perjanjian Baku (Standart Kontrak) .....	17
h.	Ingkar Janji / Wanprestasi .....	18
1)	Pengertian Wanprestasi .....	18
2)	Akibat Wanprestasi .....	20
2.3.2	Perjanjian Sewa Menyewa .....	20
2.3.3	Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah .....	24
2.3.4	PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Wilayah Daop IX Jember .....	25
a.	Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Wilayah Daop IX Jember .....	27
b.	Lokasi dan Luas Wilayah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Wilayah Daop IX Jember....	28

BAB III PEMBAHASAN

3.1 Perjanjian Sewa Menyewa Tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Wilayah Daop IX Jember .....	30
3.2 Kedudukan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Wilayah Daop IX Jember.....	37
3.3 Upaya Penyelesaian Jika Terjadi Sengketa Antara Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Wilayah Daop IX Jember.....	40

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan .....	43
4.2 Saran .....	43

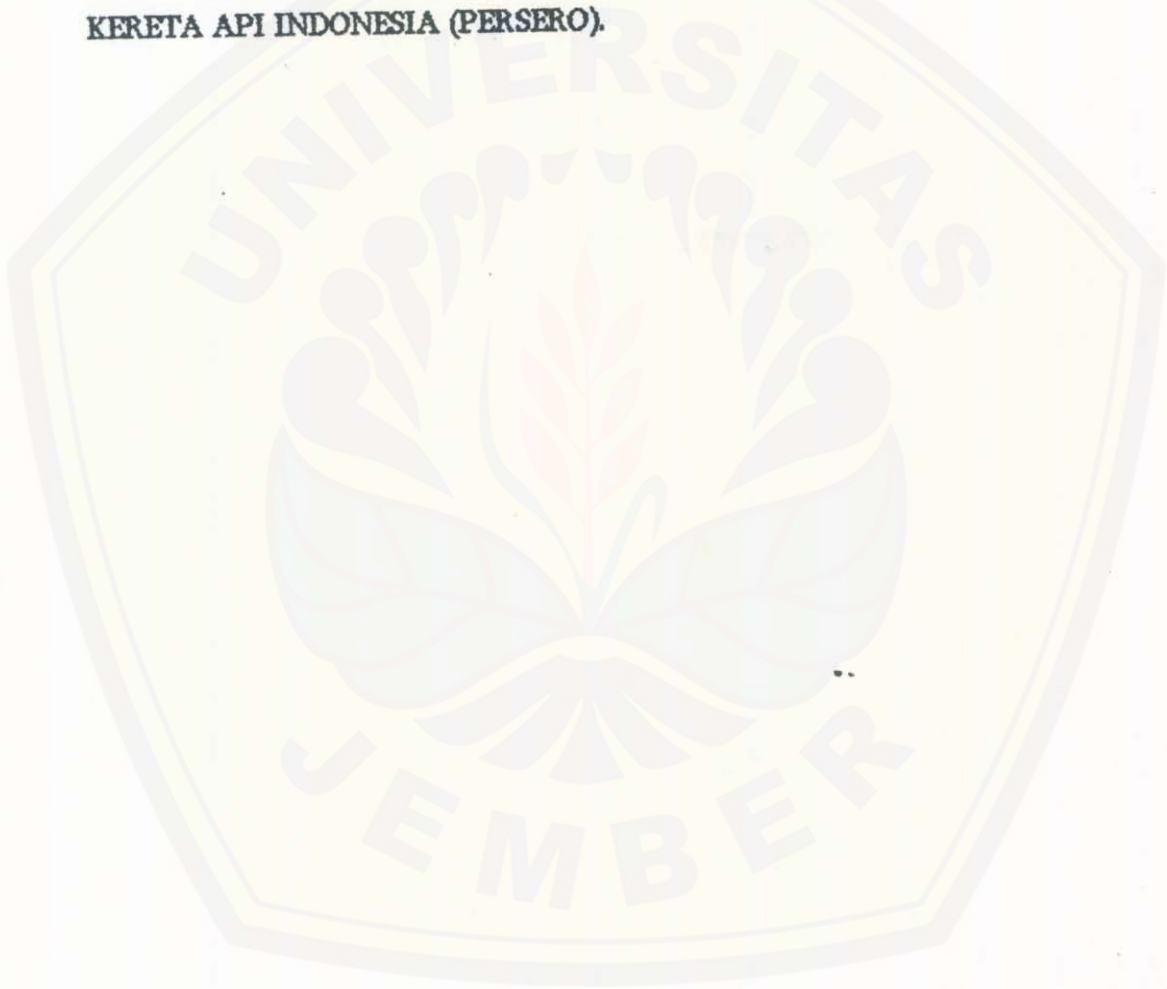
DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



**DAFTAR LAMPIRAN**

1. SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH ANTARA PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) DENGAN MUNAWAR TENTANG PERSEWAAN TANAH MILIK PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) NOMOR : D.IX/TB/01104/VII/1999 PADA TANGGAL 20 JULI 1999.
2. SURAT PENGANTAR UNTUK MELAKUKAN KONSULTASI.
3. SURAT KETERANGAN TELAH MELAKUKAN PENELITIAN DARI PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO).





## RINGKASAN

Dengan berubahnya perusahaan umum (perum) Kereta Api menjadi perusahaan perseroan (persero) maka asset/kekayaan juga ikut beralih menjadi milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Salah satu asset/kekayaan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) adalah tanah yang mana harus dimanfaatkan guna lebih mengoptimalkan pendapatan PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

Sebaliknya ada pihak-pihak tertentu yang membutuhkan tanah guna memenuhi kebutuhan hidupnya. Pihak ini akan senang, berkecukupan, tenteram dan damai apabila dapat mempergunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya, serta menggunakan hak dan kewajibannya sesuai batas tertentu dalam hukum yang berlaku. Akhirnya dengan kesepakatan kedua belah pihak, maka timbullah perjanjian sewa menyewa tanah antara pihak yang mempunyai tanah yaitu PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai pihak yang menyewakan dengan pihak kedua sebagai penyewa.

Permasalahan yang akan penulis bahas adalah dapatkah dilakukan perjanjian sewa menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan pihak lain, bagaimanakah kedudukan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan bagaimanakah upaya penyelesaian apabila terjadi sengketa antara para pihak dalam perjanjian tersebut.

Tujuan penulisan secara umum adalah untuk mencapai gelar Sarjana Hukum dan secara khusus adalah untuk mengetahui perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan pihak lainnya, kedudukan para pihak, dan sekaligus upaya penyelesaian jika terjadi sengketa antara para pihak dalam perjanjian tersebut.

Metode pendekatan masalah yang dipakai adalah secara yuridis sosiologis, dengan sumber data primer dan sumber data sekunder yang digali

dari studi lapangan dan studi literatur kemudian dianalisa secara deskriptif kualitatif dan disimpulkan secara deduktif.

Berdasarkan fakta yang ada maka dapat dilakukan perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan pihak lain. Salah satunya adalah dengan Munawar yang tertuang dalam perjanjian Nomor D.IX/TB/01104/VII/1999, tanggal 20 Juli 1999. Perjanjian ini dapat dilakukan karena telah memenuhi unsur-unsur dan syarat sahnya perjanjian seperti yang tertuang dalam pasal 1313 dan 1320 KUH Perdata. Kedudukan para pihak adalah sejajar, dibuktikan dengan telah dibubuhkannya tanda tangan kedua belah pihak, meskipun pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dirasa lebih kuat dalam hal membuat isi perjanjian dibandingkan dengan pihak penyewa yang hanya tinggal menandatangani saja. Apabila terjadi sengketa antara para pihak maka upaya penyelesaiannya dilakukan dengan musyawarah untuk mencapai mufakat terlebih dahulu. Apabila cara ini tidak berhasil maka barulah penyelesaiannya menempuh jalur peradilan. Kesalahan yang paling sering terjadi adalah adanya keterlambatan dalam pembayaran sewa tanah, namun dapat segera diselesaikan secara musyawarah karena kedua belah pihak saling membutuhkan dan berkehendak untuk segera menyelesaikan.

Saran yang dapat penulis berikan adalah hendaknya PT. Kereta Api Indonesia (Persero) menjelaskan isi perjanjian secara jelas terlebih dahulu kepada penyewa karena merupakan perjanjian standard, dan pihak penyewa harus berhati-hati sebelum menandatangani perjanjian. Hendaknya penyewa diajak membuat isi perjanjian agar mereka mempunyai kedudukan yang benar-benar sama, dan hendaknya dalam membuat perjanjian sewa menyewa tanah itu jangka waktu pembayarannya dibuat secara jelas.



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Berdasarkan pasal II aturan peralihan UUD 1945 Jo UU No 86 Tahun 1946 tentang nasionalisasi perusahaan Belanda, maka perusahaan Kereta Api yang telah ada sejak zaman kolonial Belanda di konversi menjadi perusahaan nasional. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1990 merubah perusahaan jawatan (perjan) Kereta Api menjadi perusahaan umum (perum) kereta api yang merupakan salah satu dari badan hukum milik negara. Pada tahun 1998 ini telah dirubah lagi statusnya menjadi perusahaan perseroan melalui Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998 tentang pengalihan bentuk perusahaan umum (perum) kereta api menjadi perusahaan perseroan (persero). Dengan demikian PT. Kereta Api Indonesia (Persero) menjadi perusahaan yang berdiri sendiri.

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di wilayah Daerah Operasi (Daop) IX Jember tentunya mempunyai asset (kekayaan), salah satu bagian dari asetnya adalah tanah. Tanah yang dimiliki ini ada yang sudah dalam keadaan terpakai dan ada yang belum terpakai. Tanah yang belum terpakai ini perlu adanya pendayagunaan agar dapat diperoleh keuntungan khususnya guna pengembangan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) itu sendiri.

Dilain pihak ada yang tidak atau belum mempunyai tanah, tetapi membutuhkan tanah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Pihak ini akan senang, berkecukupan, tenteram dan damai apabila dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya, serta menggunakan kewajibannya sesuai dengan batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat.

Dalam perkembangan selanjutnya maka timbullah salah satu perbuatan hukum yang menyangkut masalah tanah yaitu sewa menyewa tanah antara pihak yang mempunyai tanah yaitu PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai pihak yang menyewakan dengan pihak kedua yang membutuhkan tanah tersebut sebagai penyewa. Oleh karena itu dibuatlah perjanjian sewa menyewa tanah yang merupakan kesepakatan kedua belah pihak.

Terjadinya perjanjian sewa menyewa tanah ini, dibuktikan dengan telah dibubuhkannya tandatangan baik oleh pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai pihak yang menyewakan dan pihak kedua sebagai penyewa. Dalam membuat perjanjian ini, pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) telah menyediakan formulir perjanjian sewa menyewa tanah, sedangkan pihak penyewa hanya tinggal menandatangani saja setelah membaca klausul-klausul yang terdapat di dalamnya apabila mau menyewa. Dengan demikian kedudukan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tampak lebih kuat dari pada pihak kedua, karena PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang telah membuat klausul-klausul perjanjiannya. Padahal kalau dilihat dalam pasal 1320 Jo pasal 1338 Kitab Undang Undang hukum Perdata (KUH Perdata), tersirat bahwa perjanjian itu dibuat oleh pihak kreditur dan debitur yang mempunyai kedudukan sama sehingga tercapai kata sepakat untuk melahirkan perjanjian. Oleh karena itulah penulis tertarik untuk membahas permasalahan tersebut dalam penulisan skripsi ini dengan judul "TINJAUAN ASPEK HUKUM PERDATA MENGENAI PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH MILIK PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) DI WILAYAH DAOP IX JEMBER DENGAN MUNAWAR DI KEC. RAMBIPUJI KAB. JEMBER".



## 1.2 Ruang Lingkup

Ruang lingkup skripsi ini adalah bidang hukum perdata khususnya mengenai perjanjian sewa menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di wilayah Daop IX Jember dengan Munawar di kec. Rambipuji Kab. Jember.

## 1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan ruang lingkup yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. dapatkah dilakukan perjanjian sewa menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) wilayah Daop IX Jember dengan pihak lain ?
2. bagaimana kedudukan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) wilayah Daop IX Jember ?
3. bagaimana upaya penyelesaian jika terjadi sengketa antara para pihak dalam perjanjian tersebut ?

## 1.4 Tujuan Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini penulis mempunyai tujuan yang dapat dibedakan menjadi tujuan umum dan tujuan khusus, yaitu :

### 1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan umum yang hendak dicapai adalah :

- a. untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
- b. untuk menerapkan ilmu pengetahuan yang telah diperoleh dalam perkuliahan yang bersifat teoritis dihubungkan dengan kenyataan yang ada dalam masyarakat
- c. untuk menambah perbendaharaan literatur di perpustakaan Universitas Jember.

### 1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan Khusus dalam penulisan skripsi ini adalah :

- a. untuk mengetahui dapat atau tidaknya dilakukan perjanjian sewa menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) wilayah Daop IX jember dengan pihak lain;
- b. untuk mengetahui kedudukan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) wilayah Daop IX Jember;
- c. untuk mengetahui upaya penyelesaian jika terjadi sengketa antara para pihak dalam perjanjian tersebut.

### 1.5 Metodologi

Metodologi adalah suatu usaha untuk mencari, menemukan dan menganalisa masalah yang disajikan sehingga dapat terbentuk suatu jaringan sistem untuk mendapatkan karya ilmiah yang konkret. Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya (Soerjono Soekanto, 1986:6-7). Selanjutnya, penulis dalam penelitian ini menggunakan metode sebagai berikut :

#### 1.5.1 Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis sosiologis, yaitu mengkaitkan antara peraturan yang berlaku dengan kenyataan yang ada dalam masyarakat.

#### 1.5.2 Sumber Data

##### a. Sumber Data Primer

Sumber Data Primer adalah sumber data untuk memperoleh data primer yang diperoleh secara langsung dari keterangan-keterangan dan penjelasan dari pihak yang berwenang. Data primer ini diperoleh dari penelitian lapangan yang



dilaksanakan dengan mengadakan wawancara langsung antara penulis dengan informan.

#### b. Sumber Data Sekunder

Sumber data Sekunder sebagai pendukung data primer diperoleh melalui penelitian kepustakaan yaitu dengan membaca dan mempelajari literatur, karya ilmiah, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam skripsi ini.

#### 1.5.3 Prosedur Pengumpulan Data

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan prosedur pengumpulan data yaitu :

##### a. Studi Literatur

Studi literatur dilakukan dengan mempelajari beberapa buku yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, disamping itu juga membaca peraturan-peraturan yang berhubungan dengan materi skripsi.

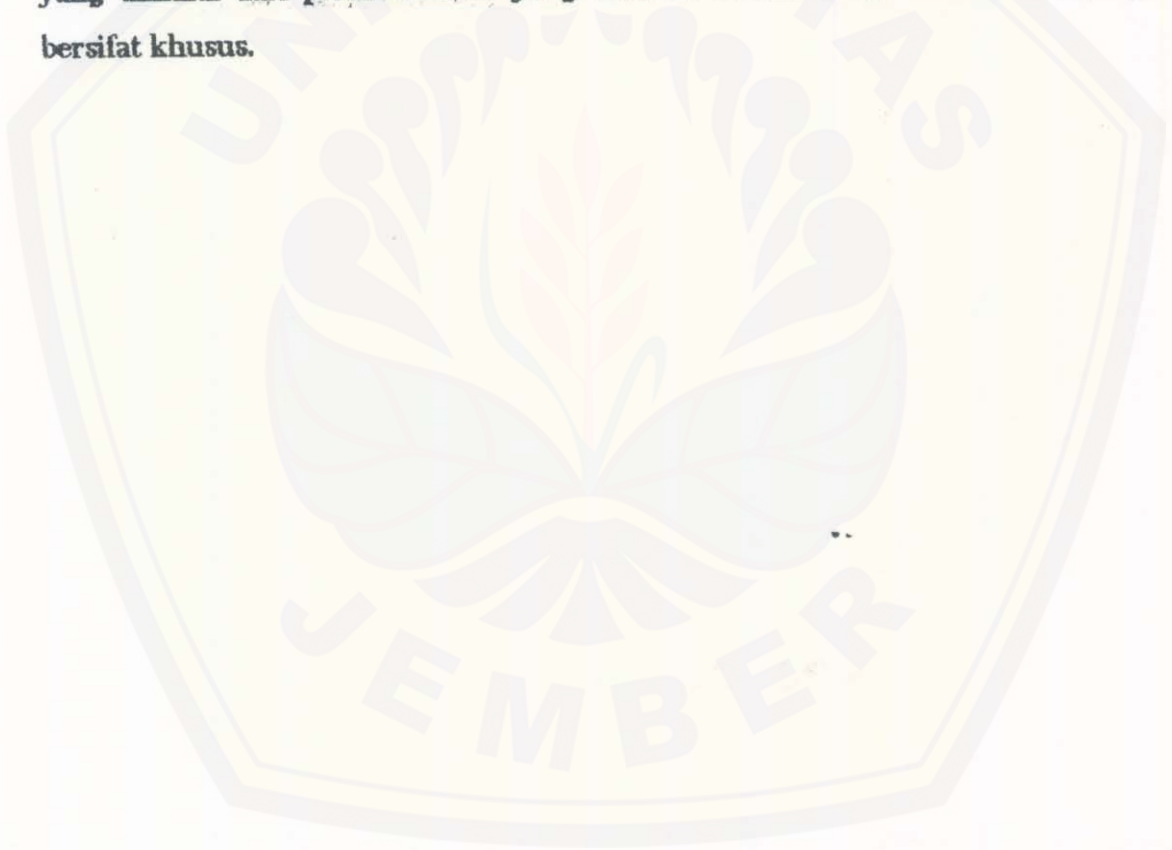
##### b. Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan melalui wawancara. Wawancara yang digunakan adalah bebas terpimpin yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara. Hal ini dimaksudkan untuk memperoleh data secara langsung dari pihak-pihak atau pejabat yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam skripsi. Penulis dalam hal ini melakukan wawancara dengan Bapak Ir. Andi Husein Makkah selaku Kepala Unit Pelaksana Tekhnis Tanah, Bapak Supangat selaku Kepala Urusan Tata Usaha Tanah, dan Bapak Sunarto selaku staf bagian tanah pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) wilayah Daop IX Jember.

#### 1.5.4 Analisa Data

Dalam melakukan analisa terhadap data dan permasalahan yang akan dibahas, penulis memakai analisa secara deskriptif kualitatif. Analisa tersebut bertujuan untuk memperoleh gambaran singkat terhadap suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas angka-angka bilangan statistik melainkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setelah selesai menganalisa dan melakukan pembahasan, akhirnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah metode penarikan kesimpulan yang berangkat dari pengetahuan umum kemudian menilai suatu kejadian yang khusus atau suatu metode pembahasan yang dimulai dari permasalahan yang bersifat umum ke permasalahan yang bersifat khusus.





## BAB II

### FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

#### 2.1 Fakta

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) wilayah Daop IX Jember telah membuat perjanjian sewa menyewa tanah dengan Munawar di Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember yang tertuang dalam perjanjian Nomor D.IX/TB/01104/VII/ 1999, pada tanggal 20 Juli 1999.

Munawar bekerja sebagai pegawai pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) bertempat tinggal di jalan Darmawangsa, Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember. Munawar mengajukan permohonan perpanjangan persewaan tanah yang terletak di *emplasemen* (=lokasi tempat berhenti, berangkat, mengatur rangkaian serta infrastrukturnya) Rambipuji, Desa Rambigundam Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember kepada kepala PT. Kereta Api Indonesia (Persero) wilayah Daop IX jember. PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dalam hal ini diwakili oleh Ir. Achmad Moelyono yang beralamat di jalan Dahlia no. 2 Jember. Tanah yang disewa oleh pihak kedua tersebut akan digunakan untuk kepentingan diri sendiri dan dimanfaatkan sebagai rumah tinggal. Setelah kepala distrik setempat, kepala resort, kepala seksi jalan dan jembatan tidak berkeberatan maka kepala wilayah Daop IX Jember menyetujui tanah tersebut untuk disewakan. Sebelum disewakan telah diselidiki mengenai kebenaran tanah tersebut oleh petugas PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Untuk membuat suatu perjanjian, Munawar disodori formulir perjanjian sewa menyewa tanah yang merupakan perjanjian baku (standart kontrak) oleh kasubsi tanah. Setelah Munawar diberikan penjelasan oleh kasubsi tanah mengenai isi perjanjian maka pada tanggal 20 Juli 1999 kedua belah pihak menandatangani perpanjangan perjanjian tersebut.

Perpanjangan perjanjian tersebut disetujui selama 2 tahun 11 bulan, dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak.

Hal ini berarti sejak saat itu lahir perjanjian sewa menyewa tanah seluas 50 meter persegi sebagaimana tertuang dalam perjanjian Nomor D.IX/TB/01104/VII/1999, tanggal 20 Juli 1999.

## 2.2 Dasar Hukum

Untuk memperkuat dan memperjelas penulisan ini, maka penulis menggunakan dasar hukum sebagai berikut :

### 1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

#### a. Pasal 1313 yang berbunyi :

"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

#### b. Pasal 1320 yang berbunyi :

"Untuk sahnya suatu perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :

- a) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) suatu hal tertentu;
- d) suatu sebab yang halal".

#### c. Pasal 1338 ayat 1 yang berbunyi :

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya".

#### d. Pasal 1338 ayat 3 yang berbunyi :

"Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."

#### e. Pasal 1548 yang berbunyi :

"Sewa menyewa ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran



sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

**f. Pasal 1550 yang berbunyi :**

“Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat persetujuan, dan dengan tak perlu adanya sesuatu janji untuk itu :

1. menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;
2. memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
3. memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram dari pada barang yang disewakan, selama berlangsungnya sewa”.

**2. Pasal 44 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria yang berbunyi :**

- 1) “Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa;
- 2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :
  - a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
  - b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- 3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan”.

**3. Hukum Kebiasaan**

“Menurut Hadikusuma (1990:144) perjanjian sewa tanah adalah perjanjian dimana pemilik tanah atau penguasa tanah memberikan ijin kepada orang lain untuk mempergunakan tanahnya sebagai tempat usaha atau tempat kediaman dengan pembayaran sewa di belakang atau juga dapat terjadi pembayaran dimuka”.



#### **4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero)**

##### **a. Pasal 1 ayat (2) yang berbunyi :**

"Dengan pengalihan bentuk sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api dinyatakan bubar pada saat pendirian perusahaan perseroan (Persero) tersebut dengan ketentuan bahwa segala hak dan kewajiban, kekayaan serta pegawai Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada Perusahaan Perseroan (Persero) yang bersangkutan".

##### **b. Pasal 2 yang berbunyi :**

"Maksud dan tujuan perusahaan perseroan (persero) sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 adalah untuk menyelenggarakan usaha sebagai berikut :

- 1) usaha pengangkutan orang dan barang dengan kereta api;
- 2) kegiatan perawatan prasarana perkeretaapian;
- 3) pengusahaan prasarana kereta api;
- 4) pengusahaan usaha penunjang prasarana dan sarana kereta api".

**5. Surat Perjanjian Nomor D. IX/TB/01104/ VII/1999 mengenai Perjanjian antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan Munawar tentang persewaan tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Wilayah Daop IX Jember, tanggal 20 Juli 1999.**

### **2.3 Landasan Teori**

#### **2.3.1 Perjanjian**

##### **a. Pengertian Perjanjian**

Yang dimaksud dengan perjanjian, dapat dilihat pada pasal 1313 KUH Perdata. Menurut ketentuan pasal ini, "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang

atau lebih lainnya". Ketentuan pasal ini sebenarnya kurang begitu memuaskan, karena ada beberapa kelemahan. Kelemahan-kelemahan tersebut adalah :

1) hanya menyangkut sepihak saja

Hal ini diketahui dari kata "mengikatkan" yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu "saling mengikatkan" sehingga ada konsensus dari kedua belah pihak.

2) kata perbuatan menyangkut juga tanpa konsensus

Dalam pengertian "perbuatan" termasuk juga tindakan menyelenggarakan kepentingan (*zaakwaarneming*) dan tindakan melawan hukum (*onrechmatigedaad*) dimana tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya yang dipakai adalah kata "persetujuan".

3) pengertian perjanjian terlalu luas

Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut diatas terlalu luas, karena menyangkut juga pelaksanaan perkawinan, janji kawin, yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki oleh buku ke III KUH Perdata sebenarnya hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal.

4) tanpa menyebut tujuan

Muhammad (1993:20) mengatakan bahwa dalam perumusan pasal ini tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Atas dasar alasan-alasan yang dikemukakan di atas, maka perlu dirumuskan kembali tentang perjanjian itu. Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.



Apabila diperhatikan definisi perjanjian diatas, maka dapat diketahui unsur-unsur perjanjian. Muhammad (1992:78) dalam bukunya hukum perikatan, menyebutkan bahwa di dalam suatu perjanjian termuat beberapa unsur perjanjian yaitu :

a) ada pihak-pihak

Pihak-pihak yang ada disini paling sedikit harus ada dua orang. Para pihak bertindak sebagai subyek perjanjian, subyek tersebut bisa terdiri dari manusia atau badan hukum.

b) ada persetujuan antara para pihak

Para pihak sebelum membuat surat perjanjian atau dalam membuat surat perjanjian haruslah diberi kebebasan untuk mengadakan tawar-menawar diantara keduanya, sehingga perjanjian tersebut atas persetujuan kedua belah pihak.

c) ada tujuan yang akan dicapai

Suatu perjanjian haruslah mempunyai satu atau beberapa tujuan tertentu yang ingin dicapai, baik yang dilakukan sendiri atau pihak lain, yang dalam hal ini mereka selaku subyek dalam perjanjian tersebut. Di dalam mencapai satu atau beberapa tujuan tertentu para pihak terikat dengan adanya ketentuan bahwa tujuan tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

d) ada prestasi yang harus dilaksanakan

Para pihak dalam suatu perjanjian mempunyai hak dan kewajiban tertentu, yang satu dengan yang lainnya saling berlawanan. Apabila pihak yang satu berkewajiban untuk memenuhi prestasi, maka bagi pihak lain hal tersebut merupakan hak, dan begitupun sebaliknya.

e) ada bentuk tertentu

Bentuk ini perlu ditentukan, karena ada ketentuan undang-undang bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat



dan kekuatan bukti. Bentuk tertentu ini biasanya berupa akta. Perjanjian itu dapat dibuat secara lisan, artinya dengan kata-kata yang jelas maksud dan tujuannya yang dipahami oleh pihak-pihak, itu sudah cukup, kecuali jika pihak-pihak menghendaki secara tertulis.

f) ada syarat-syarat tertentu

Syarat-syarat tertentu ini sebenarnya merupakan isi perjanjian, karena ada syarat-syarat itulah dapat diketahui kewajiban pihak-pihak. Syarat-syarat itu biasanya terdiri atas syarat pokok dan syarat tambahan. Syarat pokok yang akan menimbulkan hak dan kewajiban pokok, misalnya mengenai barangnya, harganya, sedangkan syarat pelengkap atau tambahan, misalnya mengenai cara pembayarannya, cara penyerahannya dan lain-lain.

#### ***b. Azas-azas Perjanjian***

Azas-azas dalam perjanjian yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan meliputi :

1) azas kebebasan berkontrak

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur atau belum diatur dalam undang undang. Kebebasan ini dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh Undang Undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan tidak bertentangan dengan kesusilaan.

2) azas pelengkap

Azas ini mengandung arti bahwa ketentuan undang undang boleh tidak diikuti apabila pihak-pihak menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan undang-undang. Apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan lain, maka berlakulah ketentuan undang-undang. Azas ini hanya mengenai hak dan kewajiban pihak-pihak saja.

### 3) azas Konsensual

Azas ini mengandung arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapainya sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.

### 4) azas Obligator

Azas ini mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum menimbulkan hak milik. Hak milik baru berpindah apabila dilakukan dengan perjanjian yang bersifat kebendaan (zakelijk overeenkomst), yaitu melalui penyerahan (levering). (Muhammad, 1993:224-226).

### *c. Jenis-jenis Perjanjian*

Beberapa jenis perjanjian adalah :

#### 1) perjanjian timbal balik dan sepihak

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak berprestasi secara timbal balik. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu berprestasi dan memberi hak kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi.

#### 2) perjanjian bernama dan tak bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

#### 3) perjanjian obligator dan kebendaan

Perjanjian obligator adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban sejak terjadi konsensus. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam jual beli, hibah, tukar menukar.



#### 4) perjanjian konsensual dan real

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang terjadinya itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja bagi pihak-pihak. Tujuan perjanjian baru tercapai apabila ada tindakan realisasi hak dan kewajiban tersebut. Perjanjian real adalah perjanjian yang terjadinya itu sekaligus realisasi tujuan perjanjian, yaitu pemindahan hak.

#### *d. Syarat-syarat sahnya perjanjian*

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah diakui dan diberi akibat hukum (*legally concluded contract*). Menurut ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat sah perjanjian adalah :

- 1) ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*konsensus*);
- 2) ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*);
- 3) ada suatu hal tertentu (*obyek*);
- 4) ada suatu sebab yang halal (*causa*).

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya. Selama pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat, meskipun tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian itu akan tetap berlaku antara mereka. Apabila sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya, sehingga menimbulkan sengketa, maka hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.

#### *e. Akibat hukum perjanjian yang sah*

Menurut ketentuan pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena



alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Jika ada pihak yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap sama dengan melanggar undang-undang, sehingga diberi akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum.

Perjanjian itu adalah persetujuan kedua belah pihak, maka jika akan ditarik kembali atau dibatalkan adalah wajar jika disetujui oleh kedua belah pihak juga. Namun apabila ada alasan yang cukup menurut undang-undang dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.

Yang dimaksud dengan itikad baik dalam pasal 1338 KUH Perdata adalah ukuran obyektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, apakah pelaksanaan perjanjian itu mengindahkan norma-norma kepatutan, apakah pelaksanaan perjanjian itu telah berjalan diatas rel yang benar.

#### ***f. Pelaksanaan perjanjian***

Yang dimaksud pelaksanaan disini adalah perbuatan merealisasikan atau memenuhi hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak sehingga tercapai tujuan mereka. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna sesuai dengan yang telah disetujui untuk dilakukan.

Pelaksanaan perjanjian pada dasarnya selalu berupa penyerahan suatu benda, pelayanan jasa, atau gabungan dari perbuatan-perbuatan tersebut. Pembayaran sejumlah uang dan penyerahan benda dapat terjadi secara serentak dan dapat pula secara tidak serentak. Khusus pelayanan jasa selalu dilakukan lebih dulu, baru kemudian pembayaran sejumlah uang.

Pihak yang melakukan pembayaran adalah debitur, atau orang lain atas nama debitur, berdasarkan surat kuasa khusus. Pembayaran harus dilakukan di tempat yang telah ditentukan dalam perjanjian. Jika dalam perjanjian tidak ditentukan suatu tempat, pembayaran mengenai benda yang sudah ditentukan harus dilakukan di tempat dimana benda itu berada ketika membuat perjanjian. Selain itu pembayaran juga dapat dilakukan di tempat tinggal kreditur ataupun debitur.

Dalam setiap perjanjian yang mengandung tujuan memindahkan penguasaan dan atau hak milik perlu dilakukan penyerahan bendanya. Penyerahan ini ada dua macam yaitu penyerahan hak milik dan penyerahan penguasaan benda.

Pelayanan jasa adalah memberikan pelayanan dengan melakukan perbuatan tertentu baik dengan menggunakan tenaga fisik belaka maupun dengan keahlian atau alat bantu tertentu, baik dengan upah atau tanpa upah. Apabila dengan upah, biasanya pelayanan jasa dilakukan terlebih dahulu, setelah selesai baru dibayar upahnya.

#### *g. Perjanjian baku (standart kontrak)*

Perjanjian baku merupakan suatu bentuk perjanjian yang pada saat ini semakin banyak digunakan dalam kehidupan masyarakat. Hal ini jelas terlihat, karena banyak perjanjian dalam transaksi yang dilakukan tidak melalui proses negosiasi yang seimbang antara para pihak, tetapi salah satu pihak telah menyiapkan klausul-klausul baku dalam suatu formulir perjanjian tercetak dan kemudian diserahkan kepada pihak lain untuk menyetujui atau menolak mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut, dengan hampir tidak memberikan kebebasan sama sekali kepada pihak itu untuk melakukan negosiasi atas isi perjanjian yang disodorkan.

Badruzaman (1981:46) menterjemahkan standard kontrak dengan istilah "perjanjian baku", baku berarti patokan, ukuran, acuan. Jika bahasa



hukum dibakukan berarti bahasa hukum itu ditentukan ukurannya, patokannya, standarnya, sehingga memiliki arti tetap, yang dapat menjadi pegangan umum. Perjanjian baku adalah perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir.

Perjanjian baku oleh Badruzaman (1981:50) dibedakan dalam tiga jenis yaitu :

1. perjanjian baku sepihak adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya dalam perjanjian itu. Pihak yang kuat disini adalah pihak kreditur yang lazimnya mempunyai posisi (ekonomi) kuat dibandingkan pihak debitur. kedua pihak lazimnya terikat dalam organisasi;
2. perjanjian baku yang ditetapkan oleh pemerintah, ialah perjanjian baku yang mempunyai obyek hal-hal atas tanah;
3. perjanjian baku yang ditentukan oleh lingkungan notaris atau advokad, terdapat perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang meminta bantuan notaris atau advokad yang bersangkutan. Dalam kepustakaan Belanda, jenis ini disebut *contract model*.

Berdasarkan uraian tersebut terlihat jelas bahwa perjanjian sewa menyewa tanah yang isinya telah ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya merupakan perjanjian baku sepihak.

#### ***h. Ingkar janji/wanprestasi***

##### ***1) Pengertian Wanprestasi***

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda "wanprestatie", artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Tidak dipenuhinya kewajiban itu ada dua macam kemungkinan alasan, yaitu :

- a) karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian;
- b) karena keadaan memaksa (*force majeure*), jadi diluar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah.



Menurut Muhammad (1993:21) untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seorang debitur itu dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Ada 4 keadaan yaitu :

- (1) debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang;
- (2) debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru, disini debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan oleh undang-undang;
- (3) debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya, disini debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat. Waktu yang ditetapkan didalam perjanjian tidak dipenuhi;
- (4) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Menurut KUH Perdata pengertian wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 yang berbunyi sebagai berikut :

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

Sehubungan dengan tuntutan pemenuhan ganti rugi, adakalanya dalam perikatan sudah ditentukan bahwa benda yang dijadikan jaminan dapat dijual oleh kreditur guna mewujudkan prestasi yang menjadi haknya jika debitur ternyata melakukan wanprestasi.

## 2) Akibat Wanprestasi

Tidak dilaksanakannya kewajiban yang telah ditentukan dalam perjanjian dapat menimbulkan berbagai kemungkinan akibat, baik yang berkenaan dengan perjanjian sendiri maupun yang berkenaan dengan kewajiban pihak-pihak. Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi-sanksi yang berupa :

- a) pemutusan atau pembatalan perjanjian;
- b) pelaksanaan kewajiban sebagaimana mestinya;
- c) pembayaran ganti kerugian;
- d) pemutusan perjanjian ditambah dengan pembayaran ganti kerugian;
- e) pelaksanaan kewajiban ditambah pembayaran ganti kerugian.

Dengan adanya akibat-akibat hukum tersebut diatas, pihak yang dirugikan dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan, yaitu pemutusan atau pembatalan perjanjian, pelaksanaan kewajiban sebagaimana mestinya, pembayaran ganti kerugian, pemutusan perjanjian ditambah pembayaran ganti kerugian, atau pelaksanaan kewajiban ditambah pembayaran ganti kerugian.

### 2.3.2 Perjanjian sewa menyewa

Pengertian sewa menyewa diatur dalam buku III Bab VII Pasal 1548 sampai dengan 1600 KUH Perdata. Istilah sewa ini dari pihak pemilik benda dapat diartikan sejumlah uang yang diterima pemilik benda sebagai imbalan dari pemakaian benda pemilik tersebut. Istilah menyewa dilihat dari pihak penyewa atau pemakai benda dapat diartikan sebagai pemakaian benda yang diserahkan oleh pemilik benda sebagai imbalan pembayaran sewa tersebut (Muhammad, 1993:73).



Pengertian sewa menyewa ditegaskan dalam pasal 1548 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

"Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya".

Berdasarkan uraian tersebut dapat diketahui bahwa sewa menyewa merupakan :

- a. suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan atau pihak pemilik dengan pihak penyewa;
- b. pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada si penyewa untuk sepenuhnya dinikmati;
- c. kenikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa tertentu.

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lainnya pada umumnya adalah perjanjian konsensuil artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang, harga dan waktu. (Subekti, 1989:39)

Unsur-unsur pokok tersebut adalah :

1) barang ;

barang yang disewakan bukanlah untuk dimiliki artinya yang disewakan bukanlah hak milik atas benda itu melainkan menyerahkan barang untuk dinikmati, maka pihak yang menyewakan tidak perlu memilikinya sendiri dari benda yang disewakan. Pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar harga sewa, dan barang itu diserahkan tidak untuk dimiliki tetapi hanya untuk dipakai kegunaannya. (Subekti, 1985:90).





## 2) harga ;

perjanjian sewa menyewa ini mengenai harga sewa bisa berupa barang atau jasa, lain dengan perjanjian jual beli harga harus berupa uang karena kalau berupa barang bukanlah jual beli tetapi tukar menukar.

## 3) waktu ;

adanya waktu harus diartikan bahwa perjanjian sewa menyewa tidak mungkin untuk selama-lamanya, waktu tertentu dalam uraian pasal 1548 KUH Perdata bukan menjadi syarat mutlak karena dalam praktek ada kalanya pihak yang menyewakan tanpa ditetapkan suatu waktu tertentu maka sudah tentu pihak yang menyewakan berhak menghentikan sewa itu setiap waktu asalkan memberitahukan sebelumnya tentang pengakhiran sewa menyewa sesuai dengan kebiasaan setempat

Setiap perjanjian sewa menyewa antara dua orang atau lebih akan menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi baik pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa.

Hak dari pihak yang menyewakan adalah sebagai berikut :

1. menerima pengembalian barang yang di sewa dalam keadaan utuh dan keadaan seperti semula ;
2. menerima pembayaran harga sewa pada waktu yang telah ditetapkan;

Kewajiban-kewajiban dari pihak yang menyewakan dijelaskan dalam pasal 1550 KUH Perdata sebagai berikut :

1. menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa ;
2. memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang itu dapat dinikmati untuk keperluan barang yang dimaksudkan ;
3. memberikan pihak penyewa kenikmatan yang tenteram atas barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa menyewa (Subekti, 1985:54).

Perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian timbal balik, maka pihak penyewapun mempunyai hak dan kewajiban. Hak dari pihak penyewa adalah

menerima barang yang disewakan dan berhak mendapatkan kenikmatan yang tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa-menyewa. Kewajiban pihak penyewa dijelaskan dalam pasal 1560 KUH Perdata adalah sebagai berikut :

1. untuk memakai barang yang disewa seakan-akan barang tersebut kepunyaannya sendiri yang dipakai sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut persetujuan sewanya;
2. membayar harga sewa pada waktu yang ditentukan (Subekti, 1989:92).

Apabila pihak penyewa memakai barang yang disewa untuk keperluan lain dari tujuannya atau untuk suatu keperluan sedemikian rupa sehingga dapat menimbulkan kerugian kepada pihak yang menyewakan maka pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut (pasal 1561 KUH Perdata).

Perjanjian sewa menyewa dimaksudkan bukan untuk berlangsung secara terus menerus, karena itu sewaktu-waktu hubungan itu akan berakhir. Berakhirnya sewa menyewa bisa secara normal maupun secara tidak normal. Berakhir secara normal artinya tidak terpenuhi sebagaimana mestinya sesuai dengan waktu yang disepakati kedua belah pihak. Berakhirnya secara tidak normal artinya tidak terpenuhi sebagaimana mestinya karena ada berbagai faktor yang mempengaruhinya, sehingga sebelum waktu yang disepakati habis sewa-menyewa dihentikan (Muhammad, 1993:102).

Muhammad (1993:98-102) menyatakan bahwa berakhirnya perjanjian sewa-menyewa disebabkan sebagai berikut :

1. waktu sewa telah berakhir;  
perjanjian sewa-menyewa dapat dilakukan tertulis maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya pemberitahuan pemberhentian itu (pasal 1570 KUH Perdata). Sebaliknya pada perjanjian sewa secara lisan, sewa itu tidak berakhir pada waktu yang



ditentukan, melainkan berakhir jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan tersebut dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat, jika tidak ada pemberitahuan maka sewa-menyewa diperpanjang untuk waktu yang sama. Hal ini sesuai dengan pasal 1571 KUH Perdata.

#### 2. barang menjadi obyek sewa menyewa musnah;

perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir apabila obyek perjanjian telah musnah seluruhnya yang terjadi karena keadaan memaksa atau diluar kesalahan salah satu pihak, jika obyek perjanjian hanya musnah sebagian maka tergantung pada pihak penyewa apakah perjanjian masih diteruskan atau diakhiri.

#### 3. pembatalan sewa-menyewa;

sewa-menyewa berakhir karena pembatalan baik berdasarkan persetujuan kedua belah pihak maupun berdasarkan wanprestasi. Pembatalan berdasarkan persetujuan antara lain : karena benda sewaan musnah sebagian, penyewa memilih alternatif pembatalan sewa-menyewa, karena perbaikan benda sewa sedemikian rupa sehingga tidak dapat digunakan penyewa sehingga dibatalkan. Pembatalan sewa-menyewa berakhir karena wanprestasi antara lain : tidak menggunakan benda sewa dalam jangka waktu yang telah ditentukan sejak penandatanganan sewa menyewa, memakai benda sewaan untuk keperluan lain dari tujuan pemakaiannya untuk keperluan yang dapat menimbulkan kerugian pihak yang menyewakan, dan penyewa mengulang-sewakan atau melepas sewakan benda sewa kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik.

#### 2.3.3 Pihak-pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah

Menurut Hadikusuma (1990:144), perjanjian sewa tanah adalah perjanjian dimana pemilik tanah atau penguasa tanah memberikan ijin kepada orang lain untuk mempergunakan tanahnya sebagai tempat usaha atau tempat

kediaman dengan pembayaran sewa dibelakang atau juga dapat terjadi pembayaran dimuka.

Perjanjian sewa menyewa tanah terdiri atas dua pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan tanah. Pihak penyewa adalah pihak yang membutuhkan tanah tersebut untuk berbagai keperluan serta memenuhi klausul-klausul yang telah disepakati dengan pihak yang menyewakan. Pihak yang menyewakan adalah pihak yang mempunyai tanah/kuasanya yang diberi wewenang untuk menyewakan tanah tersebut kepada pihak penyewa dengan memenuhi klausul-klausul yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak.

Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat persetujuan, dan dengan tak adanya suatu janji untuk itu :

- 1) menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;
- 2) memelihara barang yang disewakan sedemikian, sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
- 3) memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan, selama berlangsungnya sewa.

Pihak yang menyewakan diwajibkan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara baik.

#### **2.3.4 PT. Kereta Api Indonesia (Persero) wilayah Daop IX Jember**

Perkembangan usaha-usaha negara dirasakan tidak efisien lagi sejalan dengan perkembangan Negara Indonesia. Untuk mengatasi hal itu, maka ditetapkan Undang Undang No. 9 Tahun 1969 tanggal 1 Agustus 1969 yang memuat tentang bentuk-bentuk perusahaan negara. Dengan undang-undang ini ditetapkan tiga bentuk pokok usaha negara yaitu Perusahaan Jawatan (Perjan), Perusahaan Umum (Perum) dan Perusahaan Perseroan (Persero).

Perusahaan Negara Kereta Api ditetapkan untuk dijadikan Perjan dengan nama Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA), dengan pertimbangan bahwa perkeretaapian tergolong jasa pelayanan masyarakat yang memomorduakan



keuntungan. Menjelang dekade delapan puluhan, Perusahaan Jawatan Kereta Api dalam kedudukannya sebagai perusahaan lambat laun harus membiayai sendiri dan tidak tergantung dari subsidi pemerintah. Untuk itu Perusahaan Kereta Api diberi kebebasan gerak dan wewenang yang lebih luas. Dalam rangka pelimpahan sebagian wewenang pemerintahan dengan Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 1990 PJKA diubah bentuk menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka).

Dalam rangka meningkatkan efisiensi dan efektivitas perkeretaapian, maka Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka) yang didirikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 1990 dialihkan bentuknya menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998 Tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Menjadi Perusahaan Perseroan (Persero).

Maksud dan tujuan perusahaan perseroan (Persero) sebagaimana dimaksud dalam pasal (1) Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 1998 adalah untuk menyelenggarakan usaha sebagai berikut :

1. usaha pengangkutan orang dan barang dengan kereta api;
2. kegiatan perawatan prasarana perkeretaapian;
3. perusahaan prasarana kereta api;
4. perusahaan usaha penunjang prasarana dan sarana kereta api.

Perubahan bentuk perusahaan ini mengakibatkan segala hak dan kewajiban, kekayaan serta pegawai Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka) yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada perusahaan perseroan (persero) yang bersangkutan sejak pendirian perusahaan perseroan yang mulai berlaku saat diundangkan yaitu 3 Februari 1998. Salah satu asset/kekayaan dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) adalah tanah, yang kemudian oleh pihak PT.

Kereta Api Indonesia (Persero) diusahakan melalui sewa menyewa tanah sebagai penunjang untuk pengembangan sarana dan prasarana kereta api.

#### **2.3.4.1 Tanah Milik PT.Kereta Api Indonesia (Persero)**

Tanah yang berada dibawah penguasaan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang merupakan assetnya (hasil wawancara dengan Bp. Supangat selaku Kepala Urusan Pelaksana Tanah, pada tanggal 28 Oktober 1999) adalah berasal dari :

- 1) tanah negara
  - a) Penguasaan benda-benda tidak bergerak, gedung-gedung dan lain-lain bangunan milik negara ditetapkan jika instansi pemerintah menguasai tanah negara, dipelihara dengan anggaran belanjanya maka tanah tersebut menjadi asset instansi yang bersangkutan;
  - b) penguasaan tanah negara yang telah diserahkan kepada instansi pemerintah berdasarkan undang-undang atau peraturan lain yang sudah terjadi pada saat berlakunya peraturan ini dinyatakan sebagai asset instansi yang bersangkutan;
  - c) setelah terjadi nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik Belanda, maka penguasaan selanjutnya diserahkan kepada salah satu instansi pemerintah.
- 2) Tanah milik rakyat, diperoleh dengan cara :
  - a) pembelian tanah melalui pemerintah;
  - b) pembebasan tanah;
  - c) pengadaan tanah;
  - d) pencabutan hak;
  - e) pelepasan tanah secara cuma-cuma oleh pemiliknya;
  - f) penguasaan historis dari bala tentara Jepang.



**b. Lokasi dan luas Wilayah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) wilayah daop IX Jember.**

**1) Lokasi Perusahaan**

Penempatan perusahaan pada lokasi tertentu didasarkan pada pertimbangan yang cermat terhadap semua faktor yang mempengaruhi dan mempunyai peranan penting terhadap berhasil tidaknya operasi perusahaan.

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) wilayah Daop IX Jember berkedudukan di daerah kota administratif Jember, tepatnya di jalan Dahlia No. 2 Jember. Kota administrasi Jember berada di lintas utara yang menghubungkan kota Surabaya dengan kota Banyuwangi, terletak pada kurang lebih 83 permukaan laut.

**2) Luas wilayah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daop IX Jember.**

Luas wilayah PT. Kereta Api Indonesia Daop IX Jember meliputi kota Banyuwangi sampai sinyal masuk, stasiun Bangil dan utara sampai Panarukan yang terbagi menjadi dua lintas yaitu :

*1. Lintas raya*

Lintas raya ini terdiri dari sinyal pertama masuk stasiun Bangil-Jember sampai Banyuwangi ditambah lagi lintasan baru antara stasiun kabat sampai stasiun Banyuwangi baru.

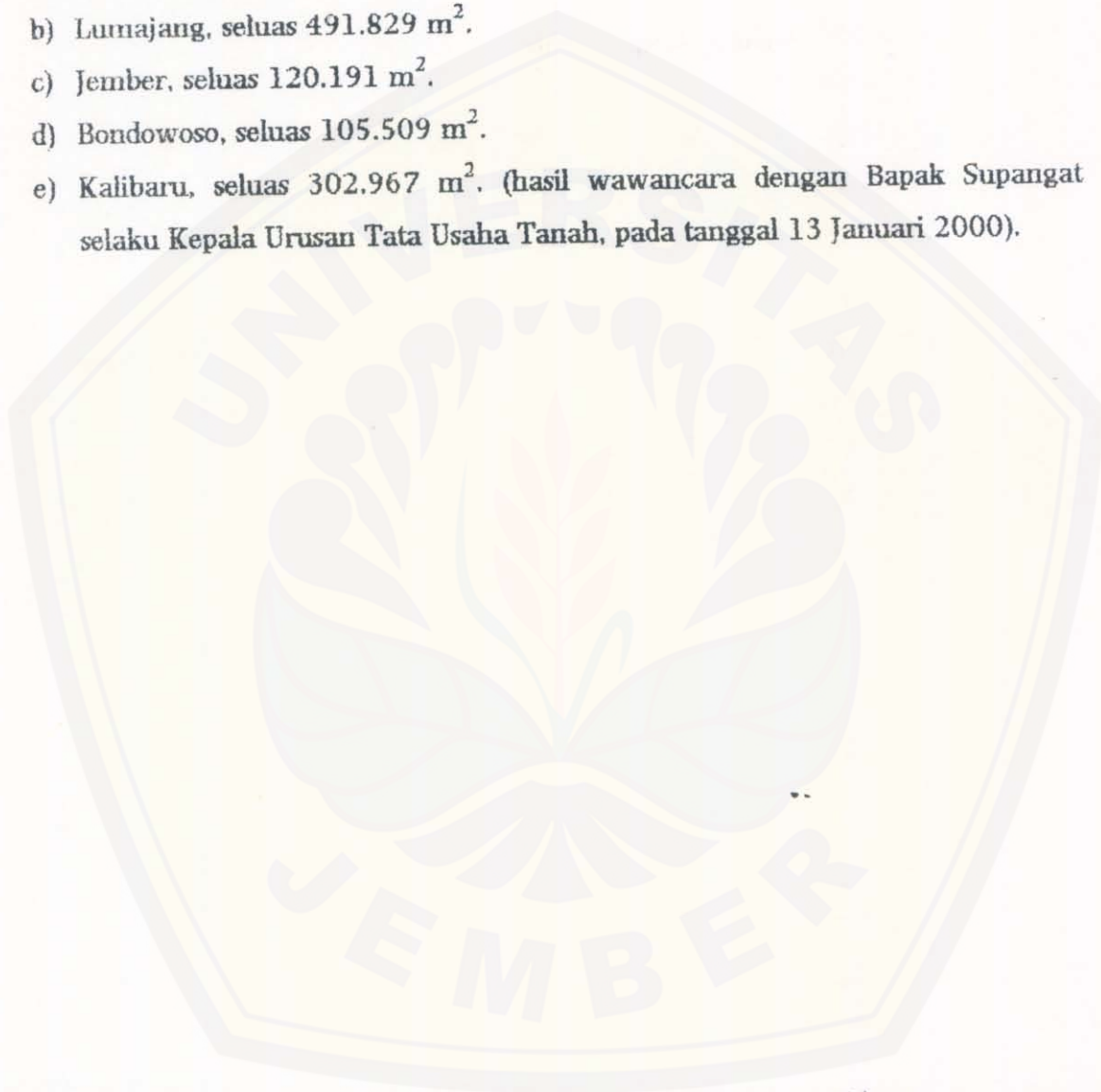
*2. Lintas cabang*

Lintas cabang yang masih beroperasi adalah stasiun Kalisat sampai Panarukan Situbondo, sedang stasiun Klakah sampai panarukan tidak beroperasi lagi.

Luas wilayah daerah penguasaan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) wilayah Daop IX Jember meliputi 209,652 Km lintas raya dan 222,525 Km lintas cabang. Panjang jaringan jalan rel kereta api kurang lebih 340,5 Km.

Luas Tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) seluruhnya adalah 10.291.917 m<sup>2</sup>, yang meliputi lintas Bangil-Kalisat seluas 5.081.008 m<sup>2</sup>, lintas Kalisat-Panarukan seluas 1.883.220 m<sup>2</sup>, dan lintas Kalisat-Banyuwangi seluas 3.327.689 m<sup>2</sup>. Sedangkan luas tanah yang disewakan adalah 1.387.942 m<sup>2</sup> yang meliputi daerah-daerah :

- a) Probolinggo, seluas 367.446 m<sup>2</sup>.
- b) Lumajang, seluas 491.829 m<sup>2</sup>.
- c) Jember, seluas 120.191 m<sup>2</sup>.
- d) Bondowoso, seluas 105.509 m<sup>2</sup>.
- e) Kalibaru, seluas 302.967 m<sup>2</sup>. (hasil wawancara dengan Bapak Supangat selaku Kepala Urusan Tata Usaha Tanah, pada tanggal 13 Januari 2000).





### BAB III PEMBAHASAN

#### 3.1 Perjanjian sewa menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) wilayah Daop IX Jember dengan pihak lain

Sejak berubahnya status perusahaan, dari Perusahaan Jawatan (Perjan) menjadi Perusahaan Umum (Perum), dan sekarang menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) maka perusahaan yang sebelumnya berorientasi pada "publik service" berubah menjadi "profit oriented". Menurut pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) dinyatakan bahwa :

"Dengan pengalihan bentuk yang dimaksud dalam ayat (1), Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api dinyatakan bubar pada saat pendirian perusahaan perseroan (Persero) tersebut dengan ketentuan bahwa segala hak dan kewajiban, kekayaan serta pegawai perusahaan umum (Perum) kereta api yang ada pada saat pembubarannya beralih kepada perusahaan perseroan (Persero) yang bersangkutan."

Hal ini berarti asset/kekayaan yang ada secara otomatis beralih kepada PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Berarti tergantung pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sendiri untuk mengupayakan asset yang dimilikinya agar dapat diperoleh keuntungan guna lebih memperbesar pendapatan yang diperolehnya. Dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api menjadi Perusahaan Perseroan (Persero), disebutkan bahwa :

- "Maksud dan tujuan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) adalah
- usaha pengangkutan orang dan barang dengan kereta api;
  - kegiatan perawatan prasarana perkeretaapian
  - pengusahaan prasarana kereta api
  - pengusahaan usaha penunjang prasarana dan sarana kereta api

Salah satu upaya yang ditempuh oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) wilayah Daop IX Jember untuk lebih meningkatkan keuntungan sebagai usaha penunjang sarana dan prasarana kereta api adalah dengan memanfaatkan asset/kekayaan yang telah ada. Asset/kekayaan yang belum dimanfaatkan secara optimal dalam hal ini adalah tanah, ditempuh dengan cara disewakan kepada pihak lain. Tanah yang disewakan tersebut, akan diperoleh uang sewa yang akan digunakan untuk meningkatkan pendapatan perusahaan. Hal ini merupakan salah satu usaha memupuk keuntungan guna meningkatkan nilai perusahaan, sesuai dengan maksud dan tujuan didirikannya perseroan (pasal 4 ayat (1)b Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero).

Perjanjian sewa ini merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus, maka diberi ketentuan tersendiri. Seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila yang bersangkutan berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan secara satu kali (sekaligus) pada waktu tertentu, sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan. Dalam hal ini prosedurnya harus melalui perjanjian, yang harus dilakukan dengan itikad baik (pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata).

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Supangat (tanggal 17 Januari 2000) selaku Kepala Urusan Tata Usaha tanah, mengemukakan bahwa syarat-syarat seseorang/badan hukum agar dapat menjadi penyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) adalah :

1. calon penyewa harus berminat terhadap tanah yang akan disewa;
2. tanah yang akan disewa tersebut tidak mengganggu operasional PT. Kereta Api Indonesia (Persero);



3. calon penyewa harus bisa mengikuti perjanjian yang dibuat oleh pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

Pada dasarnya setiap orang/badan hukum dapat melakukan perjanjian sewa menyewa tanah milik Pt. Kereta Api Indonesia (Persero), asalkan syarat-syarat tersebut dipenuhi serta tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

Menurut Kartasapoetra (1992:13) bahwa :

"Mereka yang dapat melakukan perjanjian kontrak atau yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :

- a. warga Negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, serta
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Berdasarkan hal diatas maka dapat dilakukan perjanjian sewa menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan pihak lain. Siapapun dapat melaksanakan perjanjian selama tidak ada larangan untuk itu. Perjanjian ini telah memenuhi unsur-unsur dan syarat sahnya perjanjian. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata). Dalam perjanjian tersebut kedua belah pihak bersepakat dan setuju mengadakan perjanjian tentang kontrak sewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang berada di daerah operasi IX Jember dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam perjanjian tersebut. Kesepakatan ini terjadi setelah dibubuhkannya tandatangan dari kedua belah pihak selaku subyek hukum.

Ir. Andi Husein Makkah selaku kepala unit pelaksana teknis tanah wilayah daop IX Jember mengatakan bahwa perjanjian ini mengandung persetujuan antara pihak-pihak yaitu terdapat konsensus yang menyangkut hak dan kewajiban untuk melaksanakan perjanjian. Obyeknya adalah tanah yang oleh penyewa akan dimanfaatkan seperti yang tercantum dalam klausul

perjanjian. Dalam hal ini PT. Kereta Api Indonesia (Persero) mendapatkan imbalan berupa uang sewa dan berkewajiban menyediakan tanah yang dimaksudkan. Sebaliknya pihak penyewa wajib membayar sewa dan mempergunakan tanah sesuai dengan perjanjian. Hak dan kewajiban antara pihak-pihak ini secara rinci tertuang dalam klausul-klausul perjanjian yang bentuknya tertulis (hasil wawancara pada tanggal 25 Oktober 1999).

Perjanjian sewa menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) wilayah daop IX Jember, salah satu diantaranya adalah dengan Bapak Munawar di Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember yang tertuang dalam perjanjian Nomor : D.IX/TB/01104/VII/1999 pada tanggal 20 Juli 1999. Kesepakatan ini disetujui dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yaitu oleh kepala unit pelaksana teknis tanah wilayah daop IX Jember (Bapak Wibawanto) selaku pihak yang menyewakan tanah dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan Bapak Munawar selaku pihak kedua yang menyewa tanah tersebut.

Perjanjian ini telah memenuhi unsur-unsur dan syarat sahnya perjanjian, yaitu :

### **3.1.1 Unsur-unsur dalam perjanjian**

#### **a. Ada pihak-pihak, sedikit-dikitnya dua orang (subyek)**

Dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara Munawar dengan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) wilayah daop IX Jember, terlihat jelas adanya dua pihak yang melakukan perjanjian yaitu Munawar selaku pihak penyewa dan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) selaku pihak yang menyewakan.

#### **b. Ada persetujuan antara pihak-pihak itu (konsensus)**

Persetujuan pihak-pihak itu dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yang berarti kedua belah pihak telah menyetujui klausul-klausul yang tertuang dalam pasal-pasal tersebut.



c. Ada obyek yang berupa benda

Dalam perjanjian tersebut telah jelas bahwa yang menjadi obyek dari perjanjian adalah tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero), yang terletak di emplasemen (=lokasi tempat berhenti, berangkat, mengatur rangkaian serta infrastrukturnya) Rambipuji Desa Rambigundam Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember.

d. Ada tujuan bersifat kebendaan (mengenai harta kekayaan)

Tujuan pihak yang menyewakan yaitu PT. Kereta Api Indonesia (Persero) adalah untuk memperoleh imbalan yang berupa uang, sedangkan Munawar selaku pihak penyewa adalah agar bisa mempergunakan tanah tersebut sesuai dengan keinginannya seperti yang tercantum dalam perjanjian.

e. Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan

Perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) wilayah daop IX Jember dengan Munawar di Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember tertuang dalam bentuk tertulis yaitu surat perjanjian Nomor : D.IX/TB/01104/VII/1999 yang dibuat pada tanggal 20 Juli 1999 mengenai perjanjian antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan Munawar tentang persewaan tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

### 3.1.2 Keabsahan perjanjian

Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan adanya syarat-syarat yang harus dipenuhi didalam suatu perjanjian, yang mempunyai akibat apabila tidak dipenuhi, maka perjanjian itu tidak akan diakui oleh hukum (batal atau dibatalkan), walaupun tetap diakui oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian itu sendiri. Bahasan syarat-syarat sahnya perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata dalam kaitannya dengan perjanjian No. D.IX/TB/01104/VII/1999 terurai dibawah ini :

#### **a. Kata sepakat para pihak yang membuat perjanjian**

Dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara Munawar dengan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) wilayah Daop IX Jember, sebagai pihak penyewa yaitu Munawar. Munawar ini tidak ikut membuat isi perjanjian melainkan hanya tinggal menandatangani formulir perjanjian yang telah tersedia, apabila ia menyetujui isi perjanjian yang telah dijelaskan oleh pihak kreditur. Dengan demikian terdapat perbedaan posisi, yaitu debitur tidak diberi kesempatan untuk mengutarakan kehendaknya. Berlakunya perjanjian standart didasarkan atas fiksi bahwa dianggap debitur menyetujui sungguhpun dalam kenyataannya debitur tidak mengetahui isinya. Hal ini menyimpang dari ketentuan pasal 1320 Jo.1338 ayat (1) KUH Perdata. Secara teoritis yuridis perjanjian standart ini tidak memenuhi ketentuan undang-undang, namun kenyataannya kebutuhan masyarakat berjalan kearah yang berlawanan dengan ketentuan undang undang. Dapat diterimanya perjanjian standart ini motifasinya adalah untuk kepastian hukum dan menunjukkan bahwa hukum itu melayani kebutuhan masyarakat bukan sebaliknya.

Dengan ditandatanganinya perjanjian No. D. IX/TB/01104/VII/1999 oleh Munawar dan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) menunjukkan adanya kesepakatan para pihak terhadap isi perjanjian. Jika ada orang yang membubuhkan tandatangan pada formulir perjanjian standart, tandatangan itu membangkitkan kepercayaan bahwa yang bertandatangan mengetahui dan menghendaki isi formulir yang ditandatanganinya..

#### **b. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian**

Subyek hukum dalam perjanjian sewa menyewa tanah adalah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) wilayah Daop IX Jember dan Bapak Munawar. PT. Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan badan hukum yang dibentuk berdasarkan PP No. 19 tahun 1998 tentang pengalihan bentuk Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api menjadi perusahaan perseroan (Persero).



Mengingat kedudukannya sebagai badan hukum maka PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dapat melakukan perbuatan hukum sendiri, karena badan hukum diakui sebagai subyek hukum seperti manusia biasa yang dapat melakukan perbuatan hukum sendiri. Berdasarkan pasal 330 Jo. pasal 1330 KUH Perdata maka Munawar dapat melakukan perbuatan hukum sendiri karena telah dewasa (berusia diatas 21 tahun dan telah kawin) dan tidak berada dibawah pengampuan.

#### **c. Hal yang tertentu**

Obyek dari perjanjian sewa menyewa tanah ini adalah tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) emplasemen Rambipuji, desa Rambigundam Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember dengan luas 50 meter persegi yang batas-batasnya seperti tertera dalam peta (terlampir). Dengan demikian syarat hal tertentu ini telah dipenuhi oleh perjanjian No. D.IX/TB/01104/VII/1999 karena obyek dari perjanjian tersebut telah tertentu dan dapat ditentukan.

#### **d. Suatu sebab yang halal**

Maksud sebab yang halal dalam pasal 1320 KUH Perdata bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak, apakah dilarang oleh undang-undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.

Dalam perjanjian sewa menyewa ini, isi perjanjian adalah pihak yang satu menginginkan kenikmatan atas sesuatu barang sedangkan pihak yang lain menghendaki sejumlah uang dengan tujuan penguasaan barang itu diserahkan dan sejumlah uang dibayar. Dengan demikian perjanjian Nomor D.IX/TB/01104/VII/1999 memenuhi sebab yang halal karena tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan

bahkan masyarakat sendiri yang menghendaki terjadinya perjanjian sewa menyewa tanah tersebut.

Dengan demikian perjanjian No. D.IX/TB/01104/VII/1999 adalah sah karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang telah ditentukan oleh undang-undang. Akibatnya perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, serta harus dilakukan dengan itikad baik (pasal 1338 KUH Perdata ayat 1 dan 3).

### **3.2 Kedudukan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) wilayah Daop IX Jember**

Perjanjian sewa menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero), telah memenuhi unsur-unsur dan syarat sahnya perjanjian. Dengan dibubuhkannya tanda tangan oleh kedua belah pihak, berarti keduanya telah sepakat dan menyetujui segala isi dalam klausul-klausul perjanjian. Sehingga kedudukan para pihak adalah sejajar, meskipun terlihat PT. Kereta Api Indonesia (Persero) lebih kuat dalam membuat isi perjanjian dibandingkan dengan pihak penyewa.

Perjanjian ini termasuk perjanjian baku sepihak yaitu perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian. Pihak yang kuat disini adalah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai kreditur.

Berdasarkan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sehingga harus ditaati.

Hilman Hadikusuma (1990:144) menyatakan :

"Perjanjian sewa tanah adalah perjanjian dimana pemilik tanah atau penguasa tanah memberikan ijin kepada orang lain untuk mempergunakan tanahnya sebagai tempat usaha atau tempat kediaman dengan pembayaran sewa dibelakang atau juga dapat terjadi pembayaran dimuka."





Dengan terciptanya suatu hubungan hukum sewa menyewa tanah, maka timbul hak sewa dan kewajibannya yang berharap dapat dilaksanakan secara timbal balik. Hak dari pihak yang satu merupakan kewajiban pihak lainnya, sebaliknya kewajiban pihak yang satu merupakan hak bagi yang lainnya. Sifat khusus dari hak sewa adalah pihak penyewa wajib membayar sewa dalam bentuk uang kepada pemilik tanah.

### 3.2.1 Hak dan kewajiban pemilik atas tanah

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Sunarto selaku staf pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero) bagian tanah pada tanggal 30 Oktober 1999, menjelaskan bahwa hak bagi pemilik atau yang menyewakan yaitu PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang utama adalah berhak untuk mendapatkan sejumlah harga sewa atas tanah yang disewakan untuk waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian. Kewajiban pemilik atau yang menyewakan adalah menyediakan tanah sebagaimana tersebut dalam perjanjian baik letak, luas maupun harganya untuk dimanfaatkan oleh pihak kedua seperti yang tertuang dalam perjanjian.

Hal ini sesuai dengan pasal 1550 KUH Perdata yaitu :

- “Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat persetujuan, dan tidak perlu adanya suatu janji untuk itu :
- wajib menyerahkan barang yang disewakan;
  - wajib memelihara barang yang disewakan itu supaya tetap berada dalam keadaan baik;
  - wajib memberikan ketentraman kepada pihak penyewa untuk dapat menikmati barang yang disewanya selama perjanjian sewanya berlangsung”.

Hal ini berlaku juga dalam perjanjian Nomor : D.IX/TB/01104/VII/1999 antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan Munawar di Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember. Disini terdapat 2 pihak yaitu pihak penyewa yaitu Munawar dan pihak yang menyewakan dalam hal ini PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Kedudukannya adalah sejajar karena keduanya telah

menandatangani perjanjian tersebut, meskipun terlihat lebih kuat PT. Kereta Api Indonesia (Persero) karena yang membuat klausul-klausul isi perjanjian adalah pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

### 3.2.2 Hak dan kewajiban pihak penyewa

Didalam hubungan sewa menyewa tanah pihak penyewa adalah berhak untuk memakai dan menikmati tanah yang disewa secara tenteram dan damai serta didalamnya tidak ada cacat yang merintangai pemakaian tanah yang disewa tersebut.

Mengenai kewajiban yang harus dilaksanakan oleh si penyewa dapat dilihat dalam pasal 1560 KUH Perdata yaitu :

“Si penyewa harus menepati dua kewajiban utama :

1. untuk memakai barang yang di sewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut persetujuan sewanya, atau jika tidak ada suatu persetujuan mengenai itu menurut persetujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan;
2. untuk membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.

Pihak penyewa berkewajiban memakai barang yang disewa dan menjaganya dengan baik. Menjaga barang sewaan diibaratkan sebagai bapak rumah yang baik, artinya merawat barang yang disewa itu seperti miliknya sendiri. Pemakaian barang tersebut harus sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut persetujuan sewanya, atau jika tidak ada persetujuan, maka menurut persetujuan yang dipersangkakan untuk itu.

Cara pembayaran yang dianut dalam perjanjian ini (wawancara dengan Bapak Sunarto, 30 Oktober 1999) adalah dibayar sekaligus oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada saat perjanjian ini ditandatangani oleh kedua belah pihak. Pembayaran ini dilakukan pada kas PT. POS INDONESIA setempat dengan Nomor rekening giro :



JR 150.33 a.n KADAOP IX PT. KERETA API INDONESIA (Persero) JEMBER Jl. Dahlia No. 2 Jember.

Menurut pasal 3 ayat (2) perjanjian No. D.IX/TB/01104/VII/1999, pihak penyewa berkewajiban :

- a) membayar sejumlah uang sewa tanah kepada pihak pertama sekaligus untuk sewa tanah satu tahun sesuai tarif yang berlaku dan ditetapkan oleh pihak pertama;
- b) sanggup membayar uang sewa tanah dengan tarif baru apabila pihak pertama mengadakan penyesuaian tarif sewa tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku;
- c) dengan ini memberi ijin kepada pihak pertama atau petugas yang ditunjuk oleh pihak pertama, untuk sewaktu-waktu memasuki dan memeriksa lokasi tanah yang di sewa oleh pihak kedua sebagaimana tersebut dalam perjanjian ini;
- d) mengurus surat-surat ijin termasuk surat ijin mendirikan bangunan ke instansi yang berhak mengeluarkan ijin tersebut;
- e) mengosongkan dan menyerahkan kembali tanpa syarat tanah yang disewanya kepada pihak pertama apabila sewaktu-waktu akan dipergunakan oleh pihak pertama.

Pihak penyewa wajib mengembalikan barang yang di sewa dalam keadaan seperti semula kepada pihak yang menyewakan saat berakhirnya perjanjian sewa menyewa.

### **3.3 Upaya penyelesaian jika terjadi sengketa antara para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) wilayah Daop IX Jember.**

Perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak idealnya tidak terjadi sengketa. Sebelum menandatangani perjanjian tersebut, kedua belah pihak

telah mengetahui dan dianggap telah mengetahui semua klausul-klausul yang terdapat dalam isi perjanjian. Dengan demikian sudah sepatutnya mereka akan menjalankan perjanjian itu sesuai dengan itikad baik.

Perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan Munawar di Kec. Rambipuji Kab. Jember (wawancara dengan Bapak Supangat selaku Kepala urusan tata usaha tanah, 2 Desember 1999) apabila terjadi sengketa, maka mengenai penyelesaian sengketa tersebut diatur sebagai berikut:

1. apabila terjadi perselisihan yang timbul akibat dari pelaksanaan perjanjian ini, kedua belah pihak akan menyelesaikan secara musyawarah mufakat;
2. apabila penyelesaian masalah secara musyawarah mufakat tidak tercapai kata sepakat, maka kedua belah pihak akan menyerahkan penyelesaian kepada pengadilan. Dalam hal ini kedua belah pihak setuju memilih tempat kedudukan hukum yang tetap (domisili) dan tidak berubah pada kantor panitera Pengadilan Negeri di : Jember.

Hasil wawancara dengan Bapak Sunarto selaku staf pada bagian tanah pada tanggal 2 Desember 1999, bahwa dari data yang ada, sengketa yang paling sering muncul adalah keterlambatan dalam pembayaran sewa tanah yang dilakukan oleh pihak penyewa. Keterlambatan pembayaran ini, oleh pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) akan dilakukan penagihan pembayaran sewa oleh petugas PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) dengan mendatangi rumah penyewa yang belum membayar dengan membawa formulir pembayaran dari PT. POS INDONESIA. Apabila ada yang membayar akan langsung dibayarkan kepada PT. POS INDONESIA dengan tidak lupa memberikan tanda bukti kepada masyarakat yang telah membayar tadi. Untuk selanjutnya PT. POS INDONESIA akan mengirimkan tanda terimanya ke PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai bukti telah dibayarnya sewa tanah tersebut. Untuk diketahui bahwa pembayaran sewa tanah ini dilakukan melalui PT. POS INDONESIA dengan Nomor rekening giro :



JR 150.33 a.n Kadaop PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Jember yang beralamat di Jalan dahlia No. 2 Jember.

Sebaliknya, apabila pada saat penyewa didatangi ke rumahnya belum sanggup memenuhi kewajibannya maka petugas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) akan melakukan musyawarah dengan penyewa mengenai jangka waktu kesanggupan membayar uang sewa. Mereka berusaha melakukan kesepakatan yang akhirnya dapat dipastikan waktu pembayarannya. Hal ini didukung oleh kepentingan kedua belah pihak yang saling menunjang yaitu pihak penyewa masih sangat membutuhkan tanah tersebut untuk keperluan hidupnya dan pihak yang menyewakan membutuhkan pemasukan yang lebih besar guna pengembangan perusahaannya. Pada waktu yang telah ditentukan tersebut petugas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) akan mendatangi penyewa kembali untuk mengurus pembayarannya.

Keterlambatan pembayaran yang sering terjadi disebabkan karena tidak adanya aturan yang tegas mengenai jangka waktu pembayaran sewa dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara kedua belah pihak. Dalam menyelesaikan keterlambatan yang terjadi, kedua belah pihak melakukan musyawarah tentang jangka waktu kesanggupan pembayaran sewa tersebut. Kenyataannya pembayaran tersebut akhirnya dapat terlunasi dan terselesaikan. Hal ini didorong oleh kepentingan kedua belah pihak yang saling menunjang atau bersifat timbal balik, pihak yang satu membutuhkan tanah dan belum mau melepaskan tanah tersebut, dan dipihak lain telah mendapatkan pemasukan yang berguna untuk kepentingan PT. Kereta Api itu sendiri.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan uraian diatas, penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. perjanjian sewa menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di wilayah daop IX Jember antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan pihak lain dapat dilakukan, asal tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku, telah memenuhi unsur-unsur dan syarat sahnya perjanjian;
2. kedudukan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di wilayah daop IX Jember adalah sejajar, karena mereka telah menyetujui dan menyepakati isi perjanjian yang dibuat serta membubuhkan tanda tangannya. Namun karena yang membuat naskah perjanjian tersebut adalah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai pihak yang menyewakan maka kedudukannya terlihat lebih kuat, sedangkan pihak penyewa seolah-olah mempunyai kedudukan lebih lemah karena dia hanya tinggal menandatangani naskah perjanjian itu;
3. bila terjadi sengketa maka upaya penyelesaiannya akan dilakukan dengan cara musyawarah. Musyawarah ini dimaksudkan untuk mencapai mufakat. Apabila upaya tersebut tidak berhasil maka akan diselesaikan lewat pengadilan sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati.

#### **4.2 Saran**

Berdasarkan uraian diatas maka penulis memberikan saran :

1. hendaknya PT. Kereta Api Indonesia (Persero) menjelaskan isi perjanjian sewa menyewa tanah yang merupakan perjanjian standart tersebut kepada calon pihak penyewa secara jelas terlebih dahulu, dan pihak penyewa harus hati-



hati dan benar-benar mengetahui isinya sebelum menandatangani formulir perjanjian tersebut;

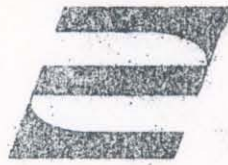
2. hendaknya penyewa diajak membuat isi perjanjian, sehingga kedudukan keduanya benar-benar sama dan isinya merupakan kehendak bersama yang akhirnya akan dilaksanakan dengan etika yang baik;
3. hendaknya dalam membuat perjanjian sewa menyewa tanah kepastian jangka waktu pembayaran uang sewa ditentukan secara tegas.



**DAFTAR PUSTAKA**

- Abdulkadir Muhammad. 1992. **Hukum Perikatan**. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- , 1993. **Hukum Perdata Indonesia**. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Effendi Perangin. 1991. **Hukum agraria di Indonesia**. Jakarta: PT. Rajawali Pers.
- G. Kartasapoetra. 1992. **Masalah Pertanahan di Indonesia**. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Hilman Hadikusuma. 1990. **Hukum Perjanjian Adat**. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Mariam Darus Badruzaman. 1981. **Perjanjian Baku (Standard) dan perkembangannya di Indonesia**. Bandung: Alumni.
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1990. **Metodologi Penulisan Hukum dan Jurimetri**. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Subekti. 1985. **Hukum Perjanjian**. Jakarta: PT. Intermasa.
- , 1989. **Aneka Perjanjian**. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Subekti dan tjitrosudibio. 1992. **Kitab Undang Undang Hukum Perdata**. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- Sudikno Mertokusumo dkk. 1988. **Materi Pokok Hukum dan Politik Agraria**. Jakarta: Karunika Universitas Terbuka.
- Soedargo Gautama. 1990. **Tafsiran UUPA**. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Soerjono Soekanto. 1986. **Pengantar Penelitian Hukum**. Jakarta: Universitas Indonesia (UI Press).
- Anonim. 1998. **Pedoman Penulisan Karya Ilmiah**. Jember: Badan Penerbit Universitas Jember.





PERJANJIAN

02 AUG 1999

PT. KERETA API INDONESIA ( Persero )

# PERJANJIAN

ANTARA

PT. KERETA API INDONESIA ( Persero )

DENGAN

NAMA : MUNAWAR

TENTANG

PERSEWAAN TANAH MILIK

PT. KERETA API INDONESIA ( Persero )

NOMOR : D.IX / TB / 01104 / VII / 1999



DAERAH OPERASI IX JEMBER

ANTARA

PT. KERETA API INDONESIA (Persero)

DEGAN

MUNAWAR.

TENTANG

KONTRAK SEWA TANAH MILIK PT. KERETA API INDONESIA (Persero)

NOMOR : D.IX / TB / 01104 / VII / 1999

Yang berisada tangan dibawah ini :

1. Nama : Ir. ACHMAD MOELYONO  
Jabatan : Kepala Daerah Operasi IX PT. KERETA API INDONESIA (Persero) Jember  
Alamat : Jl. Dahlia No. 2 Jember.

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku demikian mewakili Direksi PT. KERETA API INDONESIA (Persero) untuk dan atas nama PT. KERETA API INDONESIA (Persero), selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.

2. Nama : MUNAWAR.  
Pekerjaan : Peg. PT. KAI (Persero).  
Alamat : Jl. Daemawangsa Rambipuji.

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, dan untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

Dengan ini kedua belah pihak bersepakat dan setuju mengadakan perjanjian tentang Kontrak Sewa Tanah milik PT. KERETA API INDONESIA (Persero) yang berada di DAERAH OPERASI IX JEMBER dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal-pasal sebagai berikut:

#### PASAL 1.

##### MAKSUD DAN TUJUAN

1. PIHAK PERTAMA dengan ini menyewakan Tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang berada di DAERAH OPERASI IX JEMBER kepada PIHAK KEDUA.



2. PIHAK KEDUA menyewa tanah sebagaimana tersebut dalam ayat 1 pasal ini untuk kepentingan diri sendiri dan dimanfaatkan untuk : Rumah Tinggal.

## PASAL 2

### LOKASI DAN LUAS TANAH

1. Lokasi tanah sebagaimana tersebut dalam pasal 1 terletak di :

Empi. **RANBIPUJI.**  
Desa : **Rambigundam.**  
Kecamatan : **Rambipuji.**  
Kabupaten : **JEMBER.**

2. Luas tanah sebagaimana tersebut dalam ayat 1 pasal ini adalah : **50,00 m<sup>2</sup>**

3. Lokasi dan luas tanah sebagaimana tersebut dalam pasal 1 dilukiskan dengan warna Merah pada gambar situasi tanah yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak dan merupakan lampiran serta bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian ini.

## PASAL 3

### KEWAJIBAN DAN LARANGAN

1. PIHAK PERTAMA berkewajiban menyediakan tanah sebagaimana tersebut dalam pasal 2 perjanjian ini untuk dimanfaatkan oleh PIHAK KEDUA.

2. PIHAK KEDUA berkewajiban :

a. Membayar iuran sewa tanah kepada PIHAK PERTAMA sekaligus untuk sewa tanah satu tahun sesuai tarif yang berlaku dan ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA.

b. Sanggup membayar uang sewa tanah dengan tarif baru apabila PIHAK PERTAMA mengadakan penyesuaian tarif sewa tanah sesuai peraturan yang berlaku.

c. Dengan ini memberi ijin kepada PIHAK PERTAMA atau petugas yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA, untuk sewaktu-waktu memasuki dan memeriksa lokasi tanah yang disewa oleh PIHAK KEDUA sebagaimana tersebut dalam pasal perjanjian ini.

d. Mengurus surat-surat ijin termasuk Surat Ijin Mendirikan Bangunan ke Instansi yang berhak mengeluarkan ijin tersebut.

e.....

3. PIHAK KEDUA dilarang keras :

- Melakukan perbuatan apapun yang dapat mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang disewa oleh PIHAK KEDUA sebagaimana tersebut dalam pasal 2
- Menjaminkan tanah yang disewa baik kepada Bank / Lembaga Keuangan lain, maupun kepada pihak lain.
- Mengalihkan persewaan tanah kepada pihak lain, baik seluruh maupun sebagian.

PASAL 4

TARIF SEWA

- Tarif sewa tanah tiap meter persegi ( $m^2$ ) tiap tahun adalah  $3\% \times$  Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) setempat
- PIHAK KEDUA harus membayar kepada PIHAK PERTAMA tarif sewa tanah, biaya ukur / administrasi sebesar 50% tarif sewa tanah satu tahun serta PPh sebesar 10%.
- Dengan demikian PIHAK KEDUA pada saat penandatanganan perjanjian ini harus membayar kepada PIHAK PERTAMA sebesar:

Rp. 49.500,00 (Untuk tahun pertama)

dengan perincian sebagai berikut :

a. Sewa tanah	$= 3\% \times 50,00m^2 \times Rp. 20.000 =$	Rp. 30.000,00
b. Biaya Ukur	$= 50\% \times Rp. 30.000,00 =$	Rp. 15.000,00
	Jumlah	$= Rp. 45.000,00$
c. PPh 10%	$= 10\% \times Rp. 45.000,00 =$	Rp. 4.500,00
	Jumlah Sewa	$= Rp. 49.500,00$

- Untuk tahun berikutnya hanya dikenakan Sewa Tanah dan PPh
- Apabila masa berlakunya perjanjian ini diperpanjang, maka PIHAK KEDUA hanya dikenakan sewa tanah yang berlaku dan PPh, tanpa dikenakan biaya Ukur/Administrasi.

PASAL 5

CARA PEMBAYARAN

- Sewa tanah sebagaimana tersebut dalam pasal 4 ayat 3 perjanjian ini harus dibayar sekaligus oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada saat perjanjian ini ditandatangani oleh kedua belah pihak.

2. ....



2. Untuk pembayaran sebagaimana tersebut dalam ayat 1 diatas, **PIHAK KEDUA** agar melakukan pembayaran pada Kas PT. POS INDONESIA setempat Nomer Rekening Giro : JR 150.33 a.n KADAP IX PT. KERETA API INDONESIA (Persero) JEMBER Jl. Dahlia No. 2 Jember.

#### PASAL 6.

##### JANGKA WAKTU

1. Perjanjian ini berlaku untuk masa 2 (Dua) tahun 11 (sebelas) bulan sejak ditandatangani perjanjian ini, dan hanya dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak.
2. Apabila kedua belah pihak bersepakat memperpanjang perjanjian ini maka harus dibuat surat perjanjian baru.
3. Apabila perjanjian diperpanjang, **PIHAK KEDUA** harus memberitahukan secara tertulis maksud tersebut kepada **PIHAK PERTAMA** paling lambat 1 (satu) bulan sebelum berakhirnya perjanjian ini.

#### PASAL 7.

##### PERUBAHAN TARIF SENA

1. Apabila **PIHAK PERTAMA** mengadakan penyesuaian/perubahan tarif kontrak maka **PIHAK PERTAMA** wajib memberitahukan kepada **PIHAK KEDUA** ketentuan tentang tarif baru paling lambat 1 (satu) bulan sebelum perjanjian ini berakhir.
2. Perubahan tarif tidak dapat dikenakan pada perjanjian ini, akan tetapi apabila perjanjian ini diperpanjang sebagaimana tersebut dalam pasal 6 ayat 2, maka akan dikenakan biaya kontrak berdasarkan ketentuan perubahan tarif.

#### PASAL 8.

##### S A K K S I

1. Apabila **PIHAK KEDUA** melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 3 perjanjian ini maka **PIHAK PERTAMA** secara sepihak berhak membatalkan perjanjian ini tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada **PIHAK KEDUA**.
2. Apabila kedua belah pihak bersepakat untuk memperpanjang perjanjian ini dengan perubahan tarif, namun **PIHAK KEDUA** tidak mampu atau tidak bersedia membayar kontrak dengan tarif baru, maka **PIHAK PERTAMA** dapat memutuskan hubungan kontrak bangunan dengan tidak mengabulkan perpanjangan masa perjanjian.

3. ....

3. Apabila terjadi pembatalan atau pemutusan hubungan sewa sebagaimana tersebut dalam ayat 1 dan 2 pasal ini maka PIHAK KEDUA harus membongkar bangunan yang berada diatas tanah yang disewa tanpa ganti rugi apapun dari PIHAK PERTAMA dan menyerahkan tanah yang disewa kepada PIHAK PERTAMA dalam keadaan kosong.
4. Apabila ternyata penyerahan sebagaimana dimaksud dalam ayat 3 pasal ini, ini tidak dapat dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA, maka dengan ini PIHAK KEDUA memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada PIHAK PERTAMA untuk melakukan pembongkaran bangunan dan membersihkan lokasi tanah yang disewa atas beaya PIHAK KEDUA.
5. Semua beaya yang dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA guna melaksanakan apa yang dimaksud dalam ayat 4 pasal ini akan segera ditagih dengan rekening G. 215 oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.

#### PASAL 9.

##### BIAYA DAN PAJAK

1. Segala beaya yang diperlukan untuk pembuatan perjanjian ini menjadi beban PIHAK KEDUA.
2. Pajak Bumi dan Bangunan serta pajak-pajak lain yang timbul akibat perjanjian ini sepenuhnya menjadi beban PIHAK KEDUA.

#### PASAL 10.

##### PERSELISIHAN

1. Apabila terjadi perselisihan yang timbul akibat dari pelaksanaan perjanjian ini, kedua belah pihak akan menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.
2. Apabila penyelesaian masalah secara musyawarah dan mufakat tidak tercapai kata sepakat, maka kedua belah pihak akan menyerahkan penyelesaian kepada pengadilan. Dalam hal ini kedua belah pihak setuju memilih tempat kedudukan hukum yang tetap (domisili) dan tidak berubah pada kantor Panitera Pengadilan Negeri di : JEMBER..

#### PASAL 11.

##### HAL-HAL LAIN.

Hal-hal lain yang belum cukup diatur dalam perjanjian ini serta perubahan-perubahan dan tambahan yang dianggap perlu oleh kedua belah pihak, akan dibuatkan perjanjian tambahan (Addendum) yang merupakan bagian mengikat dan tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

Pasal 12. ....



PENUTUP

Demikian perjanjian ini dibuat rangkap 2 (dua) masing-masing dibubuhi materai yang cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama untuk dibagikan kepada masing-masing pihak.

Jember, Tanggal: 20-07- 1999

PIHAK KEDUA

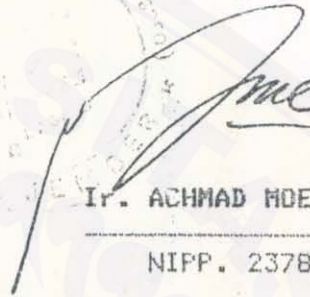
PIHAK PERTAMA

PT. Kereta Api Indoneisa (Persero)  
Kepala Daerah Operasi IX Jember



MUNAWAR.

STAMPED: SUPPLIERS



IY. ACHMAD MOELYONO

NIPP. 23784







DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

Jl. Jawa (Tegalboto) No.15 Kotak Pos 9 - ☎ (0331) 335462 - 330482 Jember 68121

Nomor : 4571 /PT32.H4.FH/N 1/1999

Lamp. :

Perihal : KONSULTASI

Kepada : Yth. Kepala  
PT. Kereta Api Indonesia (Persero)  
Wilayah Daop IX Jember  
di -  
J E M B E R

Bersama ini Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember  
menghadapkan dengan hormat kepada Saudara Seorang  
Mahasiswa :

Nama : SRI LESTARI  
NIM : 95. 056  
Program : S1.  
Alamat : Jl. Jawa No. 40 Jember  
Keperluan : Konsultasi mengenai masalah :

"TINJAUAN ASPEK HUKUM PERDATA MENGENAI PER -  
JANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH MILIK PT. KERETA  
API INDONESIA ( PERSERO ) DI WILAYAH DAOP IX  
JEMBER DENGAN MUNAWAR DI KEC. RAMBI PUJI JEMBER ".

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan  
skripsi.

Demikian atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan  
terima kasih.

Jember, 11 Nopember 1999  
DEKAN,



SAMSIKUSAIRI, S.H.  
NIP. 130 261 653

Tembusan Kepada :

1. Yth. Ketua Bagian .....
2. Yang bersangkutan
3. Arsip.



**SURAT KETERANGAN**

Yang bertandatangan dibawah ini Kepala PT. Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember, menerangkan dengan sebenarnya bahwa mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember yang tersebut dibawah ini :

Nama : SRI LESTARI  
NIM : 95.056  
Program : S-1

Telah melaksanakan penelitian di PT. Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember sesuai dengan Surat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember tanggal 11 Nopember 1999 No. 4571 / PT.32.H4.FH / N 1 1999.

Demikian keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Jember, 23 Februari 2000

Kepala PT. Kereta Api (Persero)  
Daerah Operasi IX Jember



Dr. Dhusman Manurung *DM*  
Nipp. 24129