

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN
SEWA MENYEWAWA TANAH MILIK PT KERETA API (PERSERO)
DAOP IX JEMBER DENGAN PIHAK KEDUA

SKRIPSI

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



Oleh :

MILLIYA RAHMANI

NIM. 970710101137



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2002

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP
PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH
MILIK PT KERETA API (PERSERO) DAOP IX JEMBER
DENGAN PIHAK KEDUA**



TINJAUAN YURIDIS TERHADAP
PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH
MILIK PT KERETA API (PERSERO) DAOP IX JEMBER
DENGAN PIHAK KEDUA

SKRIPSI

Oleh :

MILLIYA RAHMANI

970710101137

Pembimbing

Hj Saadiah Teruna, S.H.

Nip: 130 674 837

Pembantu Pembimbing

Hidajati, S.H.

Nip : 130 781 336

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

2002

MOTTO

*Apabila pengetahuannya tidak mengajarnya untuk mengatasi segala kelemahan dan penderitaan orang lain dan tidak menuntun sesama ke jalan yang benar, engkau sungguh manusia yang layak tidak banyak berguna dan engkau tetap seperti itu sampai hari penghakiman tiba
(Kahlil Gibran)*

Kahlil Gibran, 1999, Hikmah-hikmah Kehidupan. Jakarta : Yayasan Bentang Budaya.

PERSEMBAHAN

Karya tulis ini kupersembahkan :

- ❖ Kedua orang tuaku tercinta Ibunda Fatchiyah Ayahanda Nur Hadi yang selalu memberikan untaian doa dan limpahan kasih sayangnya dalam setiap langkahku.
- ❖ Almamaterku tercinta
- ❖ Kakak tercinta Mbak Ika dan Mas Yatno yang senantiasa memberikan dorongan semangat dan kasih sayangnya.
- ❖ Adik-adikku yang manis Sofi, Irma, Dino, yang selalu memberikan keceriaan dalam hidupku.
- ❖ Kanda Basit yang selalu setia dalam suka maupun duka semoga diberi kekuatan dalam setiap perjuangannya.
- ❖ Guru-Guruku yang kuhormati.

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan panitia penguji pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 21

Bulan : Mei

Tahun : 2002

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji

Ketua



DR. H. Imam Chumaidi, SH, MS

NIP. 130 355 404

Sekretaris



Sugijono, SH

NIP. 131 403 358

Anggota

1. Hj. Saadiah Teruna, SH....

NIP. 130 674 837

2. Hidajati, SH

NIP. 130 781 336



PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :
“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP
PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH
MILIK PT KERETA API (PERSERO) DAOP IX JEMBER
DENGAN PIHAK KEDUA”

Oleh :
MILLIYA RAHIMANI
NIM : 970710101137

Pembimbing

Hj Saadiyah Teruna S.H
NIP : 130 674 837

Pembantu Pembimbing

Hidajati S.H
NIP : 130 781 336

Mengesahkan
Departemen Pendidikan Nasional
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP : 130 808 985

KATA PENGANTAR

Puji syukur penyusun panjatkan kehadirat ALLAH SWT berkat Rahmat dan Hidayah-Nya skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik PT Kereta Api Daop IX Jember dengan pihak kedua” dapat terselesaikan.

Penyusun menyadari dalam penyusunan skripsi ini tidak dapat penyusun selesaikan tanpa bantuan dari pihak lain. Untuk itu penyusun dalam kesempatan ini banyak mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Hj. Saadiyah Teruna S.H, selaku pembimbing yang telah banyak memberikan masukan serta arahan demi kesempurnaan skripsi ini.
2. Ibu Hidajati S.H, selaku pembantu pembimbing yang telah banyak memberikan masukan serta arahan demi kesempurnaan skripsi ini.
3. Bapak Soewondho S.H,M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
4. Bapak Gerhard Simanjuntak S.H, selaku Dosen Wali yang telah membimbing selama penyusun menjalani masa studi di Fakultas Hukum Universitas Jember.
5. Bapak Ismail selaku Kasubsi SDM pada PT Kereta Api (persero) Daop IX Jember yang telah memberikan ijin kepada penyusun untuk mengadakan penelitian
6. Bapak Hasan selaku personalia pada PT Kereta Api (persero) Daop IX Jember yang telah banyak membantu penyusun di dalam penelitian.
7. Bapak Sabar Santoso selaku kasi Tanah dan Bangunan di PT Kereta Api (persero) Daop IX Jember yang telah memberikan data-data dalam penelitian penyusun.
8. Sahabat-sahabatku Indri,Risa,Cholifah,dan fitri yang ikut berdo'a demi kelancaran skripsi ini semoga persahabatan kita tetap Abadi.
9. Teman-temanku angkatan' 97 Anik,Murni, Aji, Lia, Ani,Dina,Mery, dan Lindayang ikut membantu penyusunan skripsi ini.
10. Bapak Joko dan ibu Emma yang telah memberikan tempat selama penyusun berada di Jember.

11. Teman-teman kos-kosan “Mako” Rika, Vidya, Vesti, Seti, Tesa, Tina B, Tina S, Hepi, Desi, Reni, Nining, Silvi, Sari, Mara, Ririn, Yani, Ria yang telah memberikan kegembiraan dan keceriaan selama ini.
12. Keluarga Besar Bapak Hasyim Kalibaru yang telah banyak memberikan kasih sayang, dukungan serta do’a bagi penyusun selama ini.
13. Keluarga besar “Maharema” kenangan yang tak pernah kulupakan.
14. Keluarga besar “Jantung Teater” semoga Jantung Teater tetap jaya.
15. Para pihak yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu.

Akhirnya penyusun menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan untuk itu penyusun mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 3 Mei 2002

Penyusun

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
RINGKASAN.....	xi
DAFTAR PUSTAKA.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Ruang Lingkup.....	3
1.3 Rumusan Masalah.....	4
1.4 Tujuan Penulisan.....	4
1.4.1 Tujuan Umum.....	4
1.4.2 Tujuan Khusus.....	4
1.5 Metodologi.....	5
1.5.1 Pendekatan Masalah.....	5
1.5.2 Sumber Data.....	5
1.5.3 Metode Pengumpulan Data.....	6
1.5.4 Analisis Data.....	6
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
2.1 Fakta.....	7
2.2 Dasar Hukum.....	8
2.3 Landasan Teori.....	10

2.3.1 Pengertian Perjanjian pada Umumnya.....	10
2.3.2 Pengertian Standard Kontrak.....	15
2.3.3 Pengertian Wanprestasi.....	19
2.3.4 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa.....	21
2.3.5 Sejarah Kereta Api (persero).....	23

BAB III PEMBAHASAN

3.1 Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah yang dilaksanakan oleh PT Kereta Api (persero) Daop IX Jember dengan pihak kedua.....	27
3.2 Status pendirian bangunan yang berada diatas tanah milik PT Kereta api (persero) Daop IX Jember yang dilakukan oleh pihak kedua.....	33
3.3 Penyelesaian jika terjadi wanprestasi dalam sewa menyewa tanah oleh pihak kedua.....	35

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan.....	38
4.2 Saran.....	40

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RINGKASAN

Pola pikir masyarakat yang semakin maju akan mengakibatkan meningkatnya tingkat kebutuhan hidup. Dan untuk mencapai hal tersebut tidak semua manusia dapat mencukupi secara mandiri mereka membutuhkan orang lain untuk penunjang atau sebagai sarana dalam memenuhi kebutuhannya.

Perkembangan hubungan manusia dengan tanah beserta sesuatu yang ada diatasnya menimbulkan banyak perbuatan hukum misalnya jual beli, sewa menyewa, sewa beli dan lain sebagainya.

Manfaat tanah selain sebagai lahan pertanian dan perumahan, dewasa ini juga banyak dibutuhkan untuk keperluan yang lebih luas atau kepentingan umum misalnya pariwisata, perkantoran, prindustrian, pertokoan dan lain-lain. Oleh sebab itu fungsi tanah semakin berlipat ganda.

Salah satu aset PT Kereta Api (Persero) adalah tanah. Tanah tersebut dipergunakan untuk kepentingan PT Kereta Api sendiri dan sebagian disewakan pada pihak kedua. Untuk kebutuhan kepentingan yang kedua sesuai dengan tujuan pokok dari seksi tanah dan bangunan PT Kereta Api untuk mempertegas dan memeperjelas kedudukan hukum para pihak yang terlibat didalam hubungan sewa menyewa tersebut maka diadakanlah perjanjian diantara kedua belah pihak.

Permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini adalah bagaimana perjanjian sewa menyewa tanah antara PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember dengan pihak kedua. Berikut status bangunan yang berada diatas tanah milik PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember yang telah dilakukan oleh pihak kedua serta bagaimana cara penyelesaiannya jika terjadi *wan prestasi* dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut. Sedangkan tujuan yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini untuk mengetahui ketiga permasalahan tersebut diatas.

Metodologi yang dipakai dalam penyusunan sriksi ini yaitu pendekatan masalah yuridis sosilogis. Sumber data yang digunakan melalui sumber data primer dan sumber data sekunder.

Sedangkan metode pengumpulan data dengan cara studi literatur dan wawancara. Kemudian metode analisa data yang digunakan adalah dengan menggunakan metode deskriptip kualitatif.

Hasil dari penyusunan skripsi ini, yaitu bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tanah milik PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember dengan pihak kedua, PT Kereta Api Daop IX Jember memberikan tahapan – tahapan yang harus dipenuhi oleh pihak kedua. Adapun tahapan atau prosedur sebelum pelaksanaan perjanjian adalah tahap pengajuan permohonan oleh pihak kedua kemudian tahap peninjauan lapangan yang akan disewa (Ground Card) yang dilakukan oleh PT Kereta Api dilanjutkan dengan tahap penggambaran tanah yang akan disewa yang juga dilakukan oleh PT Kereta Api. Dan yang terakhir tahap transaksi persewaan tanah. Perjanjian yang dilakukan dalam sewa menyewa tanah milik PT Kereta Api ini adalah perjanjian baku atau Standard contract.

Status pendiria bangunan ini adalah setelah masa sewa selesai dengan batas maksimal masa sewa sebanyak 5 kali perpanjangan sudah selesai maka secara otomatis bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut menjadi milik PT Kereta Api (Persero).

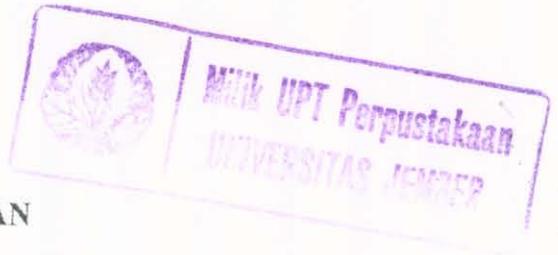
Sedangkan jika terjadi Wan Prestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah tersebut. Maka cara penyelesaiannya yang lebih diutamakan melalui jalan musyawarah untuk mencapai mufakat. Dan apabila cara pertama gagal baru ditempuh upaya hukum atau peradilan. Namun sampai sekarang cara kedua ini belum pernah dilakukan di PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember.

Adapun saran dari penyusun adalah perlu diupayakan adanya jangka waktu dalam proses pengajuan perjanjian sewa menyewa tanah terutama dalam tahap-tahap pengajuan sewa tanah dilihat dari luasnya wilayah kerja PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember.

Serta perlunya kesadaran para pihak yang terlibat dalam perjanjian akan hak dan kewajibannya sehingga dapat melaksanakan perjanjian sebagaimana mestinya sesuai dengan isi perjanjian.

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat pengantar konsultasi
2. Surat ijin penelitian
3. Surat ijin selesai penelitian
4. UU No. 13 Tahun 1992 Tentang Perkeretaapian
5. Struktur organisasi PT Kereta Api (Persero) DAOP IX Jember
6. Struktur organisasi KASI Tanah dan Bangunan PT Kereta Api (Persero) DAOP IX Jember
7. Contoh Kontrak Perjanjian Sewa menyewa tanah milik PT Kereta Api (Persero) DAOP IX Jember



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring dengan perkembangan jaman yang semakin maju maka akan berkembang pula kondisi dan kebutuhan hidup manusia di dalam negara tersebut. Pembangunan ini akan membawa dampak baru sekaligus perubahan didalam kehidupan masyarakat. Masyarakat mempunyai kepentingan yang berbeda dalam memenuhi kebutuhanya

Pola berpikir masyarakat semakin maju maka kebutuhan akan pemenuhan hidupnya akan juga semakin bertambah, dan untuk mencapai hal tersebut tidak semua manusia dapat mencukupi secara sendiri mereka membutuhkan orang lain untuk penunjang atau sebagai sarana dalam memenuhi kebutuhanya. Karena tidak semuanya kebutuhan tercukupi secara pribadi, maka manusia mengadakan kerjasama untuk saling melengkapi. Usaha untuk saling melengkapi kebutuhan atau timbal balik ini dibutuhkan suatu hubungan hukum. Hubungan hukum yang dimaksud adalah kerjasama dimana satu pihak dengan pihak yang lain saling melengkapi, dan untuk membuat kerjasama ini berjalan dengan baik sesuai dengan keinginan para pihak maka dibutuhkan suatu perjanjian.

Perkembangan hubungan antara manusia dengan tanah beserta sesuatu yang berada diatasnya menimbulkan banyak perbuatan hukum misalnya jual beli, sewa beli, sewa menyewa dan sebagainya. Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya manusia sebagai salah satu subyek hukum melakukan suatu perbuatan hukum, baik perbuatan hukum sepihak maupun perbuatan hukum dua pihak. Dalam hal perbuatan hukum dua pihak biasanya berupa suatu perjanjian.

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau beberapa orang mengikatkan dirinya kepada seseorang atau beberapa orang lain, untuk mempermudah memperoleh keperluan-keperluan hidupnya. Manusia didalam pergaulan masyarakat saling mengadakan hubungan dan persetujuan-persetujuan berdasarkan persesuaian kehendak. Dari persetujuan-persetujuan itu

timbul akibat hukum yang mengikat kedua belah pihak dan persetujuan-persetujuan demikian disebut perjanjian (C.S.T. Kansil 1986 :250)

Manfaat tanah selain sebagai pertanian dan perumahan, dewasa ini banyak dibutuhkan untuk keperluan yang lebih luas atau dengan kata lain untuk kepentingan umum misalnya perkantoran, pariwisata, perindustrian, pertokoan dan lain sebagainya. Oleh sebab itu fungsi tanah semakin berlipat ganda. Perjanjian sewa menyewa tanah untuk suatu bangunan atau usaha dilakukan secara jelas dan tegas artinya perjanjian tersebut harus secara tertulis dan mengikat para pihak untuk menghindari sengketa dikemudian hari.

Menurut R Subekti (1995:41) Peraturan tentang sewa menyewa yang termuat dalam Bab ketujuh dari Buku III KUH Perdata berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena "waktu tertentu" bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa.

Agar perjanjian yang dibuat dapat mengikat kedua belah pihak maka perjanjian tersebut harus mempunyai empat syarat sahnyanya suatu perjanjian yang tertuang dalam pasal 1320 KUH Perdata :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Sebab yang halal

Apabila keempat syarat perjanjian itu sudah dipenuhi maka perjanjian tersebut mengikat para pihak, seperti yang dimaksudkan dalam pasal 1338 KUH Perdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak juga karena alasan oleh undang-undang dinyatakan untuk itu, dan perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik, dalam arti bahwa antara para pihak yang terikat perjanjian itu harus mempunyai kemauan yang baik dalam melaksanakan

perjanjian dan dapat melaksanakan perjanjian itu sesuai dengan isi dari perjanjian itu.

Adanya asas dalam KUH Perdata yang menganut sistem terbuka atau asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan bagi para pihak dalam menentukan isi dari perjanjian itu. Asas terbuka seolah-olah memberikan suatu pernyataan bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu akan mengikat kita sebagaimana mengikatnya undang-undang. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan ketertiban dan kesusilaan umum.

Salah satu aset dari PT Kereta Api (Persero) adalah tanah, dimana tanah tersebut dipergunakan untuk kepentingan PT Kereta Api (Persero) sendiri dan sebagian kepada pihak kedua. Hal ini sesuai dengan tujuan pokok dari seksi tanah dan bangunan pada PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember Yaitu :

- ◆ Memelihara tanah dan bangunan
- ◆ Merawat tanah dan bangunan
- ◆ Menginventaris tanah dan bangunan
- ◆ Mengusahakan tanah dan bangunan

Berkaitan dengan hal tersebut diatas maka penyusun mencoba untuk membahas hal tersebut dalam bentuk skripsi yang diberi judul:

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH MILIK PT KERETA API (PERSERO) DAOP IX JEMBER DENGAN PIHAK KEDUA

1.2 Ruang Lingkup

Sesuai dengan judul skripsi dan uraian diatas maka penyusun hanya akan membahas hal-hal yang berkenaan dengan hukum perjanjian dalam lingkup hukum perdata, khususnya mengenai perjanjian sewa menyewa tanah milik PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember dengan pihak kedua.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan diatas, maka dapatlah ditarik beberapa rumusan masalah yang timbul yang erat kaitannya dengan perjanjian sewa menyewa Tanah milik PT Kereta Api :

1. Bagaimanakah perjanjian sewa menyewa tanah antara PT Kereta Api Daop IX Jember dengan Pihak Kedua.
2. Bagaimanakah status bangunan yang berada diatas tanah milik PT Kereta Api Jember yang telah dibangun oleh Pihak Kedua.
3. Bagaimanakah jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah milik PT Kereta Api Daop IX Jember dengan Pihak Kedua.

1.4 Tujuan Penulisan

Tujuan dari penyusunan skripsi ini dibedakan menjadi tujuan yang bersifat umum dan tujuan yang bersifat khusus.

1.4.1 Tujuan Umum

- a. Untuk memenuhi dan melengkapi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana hukum pada fakultas hukum Universitas Jember.
- b. Untuk memberikan sumbangan pemikiran kepada pemerintah, praktisi hukum khususnya yang berhubungan dengan kereta api.
- c. Digunakan sebagai penerapan ilmu yang telah didapatkan selama belajar dibangku kuliah yang sifatnya teoritis dengan menggabungkan kenyataan yang berkembang di masyarakat.

1.4.2 Tujuan Khusus

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh PT Kereta Api Daop IX Jember dengan Pihak Kedua.
- b. Untuk mengetahui status bangunan yang berada diatas tanah milik PT Kereta Api Daop IX Jember yang telah dibangun oleh Pihak Kedua.

- c. Untuk mengetahui penyelesaian, jika terjadi wanprestasi dalam sewa menyewa tanah milik PT Kereta Api Daop IX Jember dengan Pihak Kedua.

1.5 Metodologi

Skripsi merupakan karya ilmiah, dalam penyusunannya untuk dapat memberikan jawaban terhadap permasalahan yang ada didalam skripsi diperlukan data-data atau bahan-bahan yang relevan. Guna memperoleh data-data atau bahan –bahan tersebut harus dilakukan dengan mengadakan penelitian untuk dapat membuktikan kebenaran ilmiah dari penelitian yang dilaksanakan, maka perlu dikumpulkan fakta dan data yang menyangkut masalahnya dengan menggunakan metode dan tehnik penelitian. Metode adalah suatu rangkaian cara yang diaambil untuk mengetahui atau memahami obyek yang sedang dibahas guna menemukan, mengembangkan ilmu pengetahuan dan menguji kebenaran (Soemitro, 1990:20)

Adapun metode yang digunakan adalah sebagai berikut :

1.5.1 Pendekatan Masalah.

Pendekatan masalah yang digunakan oleh penyusun dalam penyusunan skripsi ini adalah pendekatan yuridis sosiologis yaitu merupakan suatu penelitian hukum dengan cara pendekatan fakta yang ada dengan jalan mengadakan pengamatan dan penelitian di lapangan kemudian dikaji dan ditelaah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait sebagai acuan untuk memecahkan masalah (Soemitro, 1988:52)

1.5.2 Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah :

a. Sumber Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh melalui pengamatan dan wawancara terhadap pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah milik PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember dengan pihak kedua.

b. Sumber data sekunder.

Sumber data sekunder adalah sumber data yang didapatkan dari berbagai literatur berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam skripsi ini.

1.5.3 Metode Pengumpulan Data

Adapun metode yang dipergunakan penyusun dalam pengumpulan data yaitu :

1.5.3.1 Studi Literatur

Pengumpulan data dilakukan dengan melalui studi literatur atau kepustakaan yang dilakukan dengan cara mempelajari buku-buku yang tersedia di perpustakaan maupun yang penyusun miliki yang berkaitan dengan masalah yang akan dikaji dalam skripsi ini.

1.5.3.2 Wawancara

Wawancara adalah suatu percakapan yang diarahkan pada suatu masalah tertentu dan merupakan proses tanya jawab (Kartono,1990:242)

Dalam hal ini penyusun mengadakan wawancara secara langsung dengan sumber dan para pihak yang terlibat didalamnya yang bertujuan untuk mendukung pengumpulan data dalam penyusunan skripsi ini sehingga di dapat data yang benar-benar mewakili pokok permasalahan yang dibahas.

1.5.4 Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah dengan menggunakan metode Deskriptif Kualitatif yaitu suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas bilangan statistik tetapi didasarkan atas analisa yang diuji dengan norma-norma dan kaidah-kaidah hukum yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas (Roni Hanitijo Soemitro,1988:138)

Adapun maksud penentuan metode diatas adalah agar diperoleh pembahasan yang jelas tentang perjanjian sewa menyewa tanah berikut status pendirian bangunan serta cara penyelesaian yang dapat ditempuh apabila terjadi wanprestasi antara kedua belah pihak. Proses selanjutnya adalah menarik kesimpulan yang dilakukan dengan menggunakan metode deduktif yaitu cara mengambil kesimpulan yang dimulai dari hal-hal yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus.



BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM, LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah milik PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember dengan pihak kedua, Dalam hal ini adalah Tuan "X" sebagai pihak pengembang. Perjanjian tersebut menggunakan perjanjian baku atau lebih dikenal dengan standart contract. Artinya semua klausula yang terdapat perjanjian sewa menyewa tanah ditentukan oleh pihak pertama atau pihak yang menyewakan. Dengan demikian penyewa hanya tinggal menandatangani kontrak tersebut. Maka secara otomatis telah terjadi hubungan hukum antara para pihak yaitu PT Kereta Api (persero) Daop IX jember sebagai pihak kesatu atau pihak yang menyewakan dengan tuan "x" atau pihak kedua sebagai pihak yang akan menyewa pihak penyewa tanah yang harus bertanggung jawab atas segala akibat yang timbul dari padanya dan mentaati segala ketentuan atau peraturan yang telah ditetapkan oleh PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember.

Perjanjian antara PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember dengan pihak kedua pada dasarnya, PT Kereta Api (persero) memberikan ijin kepada pihak kedua sebagai pihak pengembang untuk memanfaatkan tanah milik PT Kereta Api (Persero) yang berada didaerah Operasi IX Jember tepatnya dikawasan stasiun Rambipuji desa Kaliwining kecamatan Rambipuji kabupaten Jember dengan satu ketentuan bahwa perjanjian itu dalam bentuk sewa pakai. Kemudian tanah tersebut didirikan bangunan sebagai tempat usaha oleh tuan "X" dan atas ijin dari PT Kereta Api Daop IX Jember. Adapun jangka waktu yang dibuat dalam perjanjian ini tersebut adalah 2 tahun 11 bulan terhitung sejak ditandatangani perjanjian ini, dan jangka waktu ini dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak sampai 5 kali perpanjangan. Setelah batas maksimal perpanjangan telah selesai maka secara otomatis bangunan yang berada diatas tanah tersebut menjadi milik PT Kereta Api Daop IX Jember.

Berdasarkan perjanjian antara PT Kereta Api Daop IX jember dengan tuan "X" tersebut, maka para pihak akan berusaha untuk melaksanakan kewajiban

dengan sebaik baiknya. Akan tetapi dalam pelaksanaan misalnya terjadi peristiwa yang menyebabkan pemenuhan kewajiban tidak berjalan lancar seperti yang diharapkan sesuai dengan isi perjanjian. Maka pertama tama kedua belah pihak akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai kesepakatan, tetapi jika tidak tercapai kesepakatan maka kedua belah pihak akan menyerahkan masalah tersebut kepada Pengadilan Negeri setempat, sesuai dengan lokasi tanah yang disewa dan merupakan wilayah kerja Daerah Operasi IX PT Kereta Api (Persero) yang meliputi perlintasan stasiun Bangil sampai dengan stasiun Panarukan dan stasiun Banyuwangi.

2.2 Dasar Hukum

Mengenai dasar hukum yang dipakai dalam penulisan skripsi tentang perjanjian sewa menyewa tanah milik PT Kereta Api Daop IX Jember dengan pihak kedua adalah sebagai berikut :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

a. Pasal 1234 KUH Perdata

Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

b. Pasal 1313 KUH Perdata

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

c. Pasal 1320 KUH perdata

Untuk syarat sahnya perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

d. Pasal 1338 KUH Perdata

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

Suatu perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik.

e. Pasal 1548 KUH Perdata.

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya dengan 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.

f. Pasal 1570 KUH Perdata

Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentianya untuk itu.

2. *Undang-undang no. 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.*

Pasal 44

(1). Seseorang atau 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 menewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

3. *Undang-undang no 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.*

Pasal 1 angka 10.

Klausula baku (Standard contract) adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen

4. Hukum Kebiasaan.

Menurut Hilman Hadi Kusuma 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.

2.3 Landasan teori

2.3.1 Pengertian Perjanjian pada Umumnya

Menurut Pasal 1233 KUH Perdata bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian maupun karena Undang-Undang”, maka perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan. Dengan demikian antara perikatan dan perjanjian mempunyai kaitan yang erat. Perjanjian adalah sumber perikatan yang paling penting karena dalam kehidupan sehari-hari kebanyakan perikatan timbul karena adanya perjanjian.

Pengertian perjanjian menurut Harahap, perjanjian (Verbentenis) adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi (1986:6). Tetapi lain halnya dengan Subekti yang memberikan definisi bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana kedua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (1990 :1). Sedangkan menurut Abdulkadir Muhamad mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan (1992 :78). Selanjutnya menurut pendapat Mariam Badruzaman mengemukakan bahwa perikatan adalah hubungan yang terjadi diantara dua orang atau lebih yang terletak dalam harta kekayaan, dengan pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak yang lainnya wajib memenuhi prestasi.

Sedangkan Pengertian menurut Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa:“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Dari berbagai pengertian diatas dapat disimpulkan unsur-unsur yang ada dalam 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 dicapai

Suatu perjanjian haruslah mempunyai satu atau beberapa tujuan tertentu yang ingin dicapai, baik yang dilakukan sendiri atau oleh pihak lain, yang dalam hal ini mereka selaku subyek dalam perjanjian tersebut. Di dalam mencapai satu atau beberapa tujuan tersebut 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, salah satu pihak mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi maka bagi pihak yang lainnya hal tersebut merupakan hak, dan juga begitu sebaliknya.

e. Ada bentuk tertentu

Bentuk ini perlu ditentukan, karena ada ketentuan undang-undang bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan bukti. Bentuk tertentu ini biasanya berupa akta. Ada kalanya pula suatu perjanjian dibuat secara lisan, artinya

dengan kata-kata yang jelas maksud dan tujuannya dapat dipahami oleh kedua belah pihak dan disepakati.

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.

Dalam ketentuan Pasal 1320 KUH perdata terdapat empat syarat untuk menentukan sahnya perjanjian yaitu :

1. Kata sepakat (*consensus*)

Kata sepakat dalam perjanjian adalah suatu keadaan dimana terdapat persetujuan kehendak antar pihak-pihak yang membuat persetujuan mengenai pokok perjanjian yang dibuat. Terdapat hubungan timbal balik yang sama-sama dikendaki oleh kedua pihak, sehingga apa yang dikehendaki oleh pihak satu dikehendaki pula oleh pihak lain. Kesepakatan ini dibuat secara sukarela, bebas dari paksaan, dan penipuan. Dengan adanya kata sepakat maka perjanjian telah ada dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan.

2. Kecakapan (*capacity*)

Pasal 1330 KUH Perdata menentukan bahwa, tak cakap untuk membuat perjanjian adalah :

- a. orang yang belum dewasa;
- b. mereka yang ditaruh dalam pengampuan;
- c. Wanita yang besuami.

Maksudnya apabila mereka melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh wali mereka dan bagi istri harus ijin dari suami. Setelah adanya Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 tahun 1963 maka status wanita bersuami diangkat dan dipersamakan dengan pria, dimana istri sudah dinyatakan

cakap melakukan perbuatan hukum sehingga tidak memerlukan ijin suaminya lagi apabila akan melakukan perbuatan hukum.

3. Suatu hal tertentu (*a certain subyek master*)

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian sebagai prestasi yang harus dipenuhi dan merupakan obyek dalam perjanjian. Adanya prestasi ini menimbulkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, sehingga jika prestasi kabur maka perjanjian tidak dapat dilaksanakan dan dianggap tidak ada obyek perjanjian. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat ini berakibat batal demi hukum, dan perjanjian tidak pernah ada (terjadi).

4. Sebab yang halal (*legal cause*)

Sebab yang halal adalah sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Dalam Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan perjanjian tanpa sebab yang palsu atau terlarang berarti perjanjian itu tidak mempunyai kekuatan. Akibat perjanjian yang berisi causa tidak halal adalah batalnya perjanjian tersebut demi hukum.

Seperti halnya sahnya perjanjian, maka perjanjian juga memiliki asas-asas yang digunakan sebagai pedoman dalam membuat perjanjian, seperti :

a. *Asas kebebasan berkontrak;*

Setiap orang mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah 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 (Muhammad,1993:224).

b. *Asas itikad baik;*

Tiap orang yang mempunyai suatu perjanjian harus dibuat dengan itikad baik. Asas itikad baik ini dapat dibedakan antara itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif. Itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan

hukum, merupakan yang terletak dalam sikap batin seseorang pada waktu diadakan perjanjian tersebut. Sedangkan itikad baik obyektif yaitu pelaksanaan perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dimasyarakat (Muhammad, 1992:98)

c. *Asas konsensualisme*

Perjanjian ini terjadi (ada) sejak tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak. Dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian (Muhammad, 1992:85).

d. *Asas pakta suntservanda;*

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang sah adalah mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti undang-undang.

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 mentaati perjanjian tersebut sama seperti mentaati 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 harus disetujui oleh kedua belah pihak. Namun apabila ada alasan yang cukup kuat menurut undang-undang dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.

Sedangkan definisi dari perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua atau lebih pihak dalam mana pihak yang satu mempunyai kewajiban memenuhi sesuatu yang menjadi hak pihak lain. Tentang terjadinya suatu perikatan, ada dua sebab yang menyebabkan terjadinya perikatan yaitu :

1. Perikatan itu terjadi karena suatu perjanjian;
2. Perikatan itu terjadi karena suatu perbuatan tertentu.

Pengertian perjanjian ada dua macam :

a. Perjanjian dalam arti luas;

Adalah setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagaimana yang dikehendaki (dianggap dikehendaki) oleh para pihak.

b. Perjanjian dalam arti sempit;

Adalah perjanjian hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja (Satrio,1995:28).

Perikatan banyak dilahirkan dari suatu peristiwa dimana dua orang atau paling menjanjikan sesuatu peristiwa ini paling tepat dinamakan perjanjian yaitu suatu peristiwa yang berupa suatu rangkaian janji-janji (Subekti,1985:1)

Dengan perkataan lain perjanjian adalah sumber bahkan merupakan sumber utama dari perikatan. Disamping itu masih ada sumber lainnya yang juga bisa melahirkan perikatan secara tepatnya dapat dirumuskan bahwa perikatan itu dilahirkan antara lain dari perjanjian, undang-undang,dan hukum yang tidak tertulis (Chidir Ali,1993:19).

2.3.2 Pengertian standard kontrak

Perjanjian baku atau standard kontrak merupakan suatu bentuk perjanjian yang pada saat ini semakin banyak digunakan dalam kehidupan dalam masyarakat. Hal ini jelas terlihat karena banyak perjanjian dalam transaksi yang dilakukan tidak melalui proses negoisasi 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 negoisasi atas isi perjanjian yang disodorkan.

Istilah standard kontrak berasal dari bahasa Belanda, yaitu “standard contract” atau “standard voorwaarden”, dalam pasal 1 angka 10 Undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen disebutkan bahwa

Klausula baku (standard contract) adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Badrulzaman (1981 : 46) menterjemahkan standard kontrak dengan istilah perjanjian baku, baku berarti patokan, ukuran, acuan. Jika bahasa hukumnya dibakukan berarti bahasa hukum itu ditentukan ukurannya, patokannya, standardnya, sehingga memiliki arti tetap yang dapat menjadi pegangan umum. Perjanjian baku adalah perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir

Standard contract tumbuh dilatar belakangi dengan keadaan sosial ekonomi perusahaan yang besar-besar, perusahaan semi pemerintah atau perusahaan-perusahaan pemerintah yang mengadakan kerjasama dalam suatu organisasi untuk kepentingannya menciptakan syarat-syarat tertentu secara sepihak untuk diajukan kepada patnernya, dimana pada umumnya pihak lawan mempunyai kedudukan ekonomi yang lebih lemah baik karena posisinya maupun karena ketidaktahuan sehingga menerima apa yang disodorkannya itu (Badrulzaman, 1991 : 36)

Standard contract digolongkan menjadi dua melihat dari segi terjadinya maupun berlakunya yaitu :

1. Perjanjian standard umum

adalah perjanjian yang bentuk dan isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh kreditur kemudian disodorkan kepada debitur.

2. Perjanjian standard khusus

adalah perjanjian standard yang ditetapkan secara sepihak oleh pemerintah baik adanya dan berlakunya untuk para pihak (Badrulzaman, 1991: 38)

Standard contract memiliki beberapa ciri-ciri yaitu :

- a) isinya ditentukan secara sepihak oleh pihak yang posisinya lebih kuat
- b) masyarakat (penyewa) sama sekali tidak ikut bersama-sama menentukan isi perjanjian
- c) Terdorong oleh kebutuhannya, masyarakat (penyewa) terpaksa menerima perjanjian itu;

d) Bentuknya tertentu (tertulis) dipersiapkan terlebih dahulu secara massal dan kolektif.

Sutan Remi Sjahdeni mengartikan perjanjian standard sebagai perjanjian yang hampir klausul-klausulnya dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain yang pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Sebenarnya perjanjian standard tidak perlu dituangkan dalam bentuk formulir, walaupun memang lazim dibuat secara tertulis. Jadi, perjanjian standard adalah perjanjian yang ditetapkan secara sepihak, yakni oleh produsen / penyalur produk (penjual), dan mengandung ketentuan umum atau massal, sehingga pihak lain (konsumen) hanya memiliki dua pilihan menyetujui atau menolaknya.

Adanya unsur pilihan ini oleh sementara pihak dikatakan, perjanjian standard tidaklah melanggar asas kebebasan berkontrak (pasal 1320 jo 1338 KUH Perdata). Artinya, bagaimanapun pihak konsumen masih diberi hak untuk menyetujui (take it) atau menolak perjanjian yang diajukan kepadanya (leave it). Sehubungan dengan pertanyaan : apakah ada kebebasan berkontrak dalam perjanjian standard ini? Ada beberapa pendapat yang mempertegas kontroversi didalamnya.

Pendapat pertama datang dari Sluitjer yang menyatakan perjanjian standard bukan perjanjian. Alasannya, kedudukan pengusaha dalam perjanjian itu adalah seperti pembentuk undang-undang swasta. Syarat-syarat yang ditentukan pengusaha didalam perjanjian itu adalah undang-undang, bukan perjanjian. Pitlo mengatakannya perjanjian paksa (dwang contract), walaupun secara teoritis yuridis, perjanjian ini tidak memenuhi ketentuan undang-undang dan ditolak beberapa ahli hukum. Namun dalam kenyataannya, kebutuhan masyarakat berjalan dalam arah berlawanan dengan keinginan hukum. Kemudian Stein memecahkan masalah ini dengan berpendapat, bahwa perjanjian standard dapat diterima sebagai perjanjian berdasarkan fiksi adanya kemauan dan kepercayaan yang membangkitkan keyakinan, para pihak mengikatkan diri dalam perjanjian itu. Jika debitur menerima dokumen perjanjian itu, berarti ia, berarti ia secara sukarela setuju pada isi perjanjian

tersebut. Akhirnya Asser Rutten, yang mengatakan perjanjian standart itu mengikat karena setiap orang yang menandatangani suatu perjanjian harus dianggap mengetahui dan menyetujui sepenuhnya isi kontrak tersebut. (Shidarta,2000:120-121).

Sutan Remi Sjahdeni berpendapat dalam kenyataannya KUH Perdata sendiri memberikan pembatasan-pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak itu. Misalnya terdapat ketentuan yang mengatakan, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat kedua belah pihak atau karena alasan lain yang dinyatakan dengan undang-undang. Agar tidak terjadi penyalahgunaan terhadap asas kebebasan berkontrak ini oleh pihak yang berkedudukan lebih kuat, maka diperlukan campur tangan melalui undang-undang dan pengadilan. Dengan demikian, jika asas kebebasan berkontrak ingin ditegakkan dan kepentingan dunia perdagangan tidak pula dirugikan satu-satunya cara adalah dengan membatasi pihak pelaku usaha dalam membuat klausula eksensorasi. Namun hal ini tidak akan mudah dilakukan karena materi perjanjian yang terjadi di masyarakat sedemikian luasnya dan heterogen(Shidarta,2000:122).

Menurut Maariam Darus Badruzaman tantangan yang kita hadapi sekarang adalah bagaimana cara memberikan perlindungan kepada debitur. Apakah kriteria yang dipergunaka untuk menertibkan klausul eksensorasi/perjanjian baku tersebut. Dalam hal ini yang dapat berperan adalah badan pembentuk undang-undang,pemerintah, pengadilan, notaris dan konsultan hukum.(1994:54).

Asser Rutten mengatakan pula bahwa “setiap orang yang menandatangani perjanjian, bertanggung jawab pada isi dan apa yang ditandatangani. Jika ada orang yang membubuhkan tanda tangan pada formulir perjanjian baku, tanda tangan itu akan membangkitkan kepercayaan bahwa yang bertanda tangan mengetahui dan menghendaki isi formulir yang ditanda tangannya. Tidak mungkin seseorang menandatangani apa yang tidak diketahui isinya”.(Badruzaman,1994:53)

Pitlo mengatakan bahwa perjanjian baku adalah perjanjian paksa (dwang contract), walaupun secara teoritis yuridis, perjanjian baku ini tidak memenuhi ketentuan undang-undang dan oleh beberapa ahli hukum ditolak. Namun kenyataannya, kebutuhan masyarakat berjalan dalam arah yang berlawanan dengan keinginan hukum. (Badruzaman, 1994:53).

Perjanjian baku dapat dibedakan dalam tiga jenis, yaitu sebagai berikut :

- 1) Perjanjian baku sepihak adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya didalam perjanjian itu. Pihak yang kuat disini adalah kreditor yang lazimnya mempunyai posisi (ekonomi) kuat dibandingkan pihak debitur.
- 2) Perjanjian baku yang ditetapkan Pemerintah, ialah perjanjian baku yang mempunyai obyek hak-hak atas tanah.
- 3) Perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan notaris atau advokat terdapat perjanjian-perjanjian yang konsepsinya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang minta bantuan Notaris atau Advokat yang bersangkutan. Di dalam kepustakaan Belanda, jenis ini disebut *contract model*.

2.3.3 Pengertian Wan Prestasi

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut pasal 1234 KUH Perdata, kewajiban yang telah ditetapkan atau yang biasa disebut dengan prestasi dapat berwujud :

- a. memberikan sesuatu ;
- b. berbuat sesuatu;
- c. tidak berbuat sesuatu

Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah kreditor dapat meminta ganti kerugian atas biaya rugi dan bunga yang dideritanya. Adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur, maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan dalam keadaan lalai seperti yang disebutkan pada pasal 1238 KUH Perdata dinyatakan”si berutang adalah

lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau dengan perikatanya sendiri, ialah jika ia menetapkan, bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Ada dua alasan yang menyebabkan tidak dipenuhinya kewajiban yaitu :

- a. Karena kesalahan debitur(pelanggan), baik karena kesengajaan maupun karena kelalalaian.
- b. Karena keadaan memaksa (*forcemajeure/overmacht*) jadi diluar kemampuan debitur,debitur tidak bersalah.

Menurut Muhamad(1993:21) untuk menentukan apakah seseorang dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana hal itu dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Ada 3(tiga) keadaan untuk menentukan apakah seseorang telah salah melakukan wanprestasi, yaitu :

- a. *Tidak memenuhi prestasi sama sekali ;*

Tidak dipenuhinya kewajiban yang telah disanggupi untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang

- b. *Pemenuhan prestasi tidak baik atau keliru*

dalam melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang telah ditentukan perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan undang-undang.

- c. *Pemenuhan prestasi tidak tepat waktu prestasi tetap dipenuhi namun tidak tepat waktu atau terlambat, waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi.*

- d. *Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.*

Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah kreditur dapat meminta ganti rugi atas biaya rugi dan bunga yang dideritanya.

Adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur, maka Undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (ingebreke stelling). Lembaga “ pernyataan lalai” ini adalah merupakan upaya hukum untuk sampai kepada suatu fase, dimana debitur dinyatakan “ingkar janji”(pasal 1238 KUH Perdata).

Menurut Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa Bentuk-bentuk pernyataan lalai bermacam-macam, dapat dengan :

1. Surat perintah (bevel).

Yang dimaksud dengan surat perintah (bevel) adalah exploit juru sita. Exploit adalah perintah lisan yang disampaikan juru sita kepada debitur. Di dalam praktek, yang ditafsirkan dengan exploit ini adalah “salinan surat peringatan” yang berisi perintah tadi, yang ditinggalkan juru sita kepada debitur yang menerima peringatan. Jadi bukan perintah lisanya padahal “turunan” surat itu tadi adalah sekunder.

2. Akta sejenis (soortgelijke akte)

Membaca kata-kata akta sejenis, maka akan mendapat kesan bahwa yang dimaksud dengan akta itu adalah akta otentik yang sejenis dengan exploit juru sita.

3. Demi perikatan sendiri

Perikatan mungkin terjadi apabila pihak-pihak menentukan terlebih dahulu saat adanya kelalaian dari debitur di dalam suatu perjanjian, misalnya pada perjanjian dengan ketentuan waktu.

Secara teoritis suatu perikatan lalai adalah tidak perlu, jadi dengan lampaunya waktu, keadaan lalai itu terjadi dengan sendirinya.

2.3.4 Pengertian Perjanjian sewa menyewa

Menurut pasal 1548 KUH perdata sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.

Pendapat Hilman Hadikusuma hubungan hukum yang terjadi dikarenakan satu pihak memberikan suatu kenikmatan atas sesuatu (benda) kepada pihak lain dan pihak lainnya membayar harga kenikmatan itu, maka perbuatan demikian itu disebut “sewa menyewa” sedangkan menurut pasal 1548 KUH Perdata sewa menyewa itu mengandung tiga unsur yaitu benda, harga dan waktu. Dari ketiga unsur itu yang penting benda yang dinikmati dan harga sewa yang dibayar, sedangkan mengenai waktu tidak dapat ditentukan dengan pasti.

Subekti menambahkan bahwa sewa menyewa seperti halnya jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian *konsensual* artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak lain, sedangkan kewajiban yang lain adalah membayar “harga sewa” jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaan barangnya. Dengan demikian maka penyerahan bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.

Peraturan tentang sewa menyewa yang termuat dalam bab ketujuh dari Buku III KUH perdata berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa.

Adapun kewajiban-kewajiban dari pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa:

1. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban :
 - a) menyerahkan barang yang disewakan kepada sipenyewa.
 - b) memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
 - c) memberikan kepada sipenyewa kenikmatan tentram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan

2. Bagi si penyewa ada dua kewajiban utama yaitu :

- a) memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik” sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya.
- b) membayar harga sewanya pada waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

Meskipun sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara sewa tertulis dan sewa lisan jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukanya sesuatu pemberitahuan untuk itu. Sebaliknya, kalau sewa menyewa tidak dibuat secara tertulis, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada sipenyewa, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.

2.3.5 Sejarah PT Kereta Api (Persero)

Sesuai dengan sejarahnya, setelah Indonesia merdeka pemerintah pengambil alihan bidang perkereta apian dipusat dan daerah-daerah dari penguasaan Jepang yang sebelumnya dikuasai oleh Belanda. Pengambil alihan pusat perkereta apian dikantor pusat Bandung pada tanggal 28 September 1945 ini kemudian dijadikan sejarah berdirinya perkereta apian, dengan nama Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI) yang dikuasai dan diusahakan oleh Dewan Pimpinan Pusat Kereta Api. Pada masa itu kereta api berfungsi sebagai alat angkutan yang penting bagi angkutan penumpang ataupun barang. Namun pada tahun 1949 diadakan perundingan penyerahan kembali kereta api dari Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI) kepada *Staats Spoorwagen* (SS) milik Belanda, akan tetapi berdasarkan Undang-undang dasar 1945 pasal 33 ayat (2) yang berbunyi “Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan

yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara". Kemudian dikeluarkan pengumuman dari Menteri Perhubungan Tenaga Kerja dan Pekerjaan Umum Nomor 2 tanggal 6 Januari 1950. Mulai tanggal 1 Januari 1950 DKARI dan SS digabung menjadi satu jawatan dengan nama Djawatan Kereta Api (DKA).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1960 mengenai Perusahaan Negara yang melaksanakannya diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1963 maka pada tanggal 23 Mei 1963 Djawatan Kereta Api (DKA) dilebur menjadi Perusahaan negara Kereta Api (PNKA) yang pelaksanaannya dimulai tanggal 1 Januari 1965. Dengan maksud meyehtakan perusahaan maka Perusahaan Negara Kereta Api (PNKA) melalui Peraturan Pemerintah Nomor 61 tahun 1971 dialihkan menjadi bentuk perusahaan Jawatan (PERJAN) dengan nama Perusahaan jawatan Kereta Api (PJKA) Peraturan pelaksanaannya dituangkan dalam Surat Keputusan menteri Perhubungan republik Indonesia nomor KM. 73/U/Phb-75 Tanggal 17 maret 1975 perihal kedudukan Perusahaan Jawatan Kerata Api.

Perkembangan terakhir yang terjadi di PJKA dalam rangka usaha yang mengarah pada PERUMISASIAN PJKA, maka berubah menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA). Untuk menjadi Perusahaan Umum Kereta Api antara lain dipersiapka struktur organisasi yang sesuai dengan bentuk susunan PERUMKA tersebut. Perubahan itu terjadi sejak tanggal 30 oktober 1990 berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 47 tahun 1990.

Akhirnya Perusahaan Umum Kereta Api diubah lagi bentuknya menjadi Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1998 tentang Pengalihan Bentuk perusahaan umum kereta api menjadi Perusahaan Perseroan (PERSERO). Berdasarkan keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 39 tahun 1999 tentang pengecualian terhadap Perusahaan Perseroan (Persero) PT Kereta Api dari kewenangan Menteri Keuangan berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dialihkan kepada Menteri Negara Pendayagunaan Badan Usaha Milik Negara serta diperkuat lagi

dengan Akta Notaris mas Fatimah nomor 02 tanggal 1 januari 1999 tentang pendirian PT Kereta Api (Persero).

Salah satu aset dari PT Kereta Api adalah tanah dimana tanah tersebut dipergunakan untuk kepentingan PT Kereta Api sendiri seperti untuk jalur Kereta Api dan segala sesuatu yang berhubungan dengan Kereta Api. Sesuai dengan tujuan Kereta Api yang telah ditetapkan oleh pemerintah yaitu ikut serta mengutamakan kebutuhan masyarakat menuju masyarakat adil dan makmur, maka menurut Bapak Sabar Santoso selaku Kepala Seksi Tanah dan Bangunan Daop IX Jember menyebutkan bahwa tujuan pokok dari seksi tanah dan bangunan ini adalah :

1. memelihara tanah dan bangunan
2. merawat tanah dan bangunan
3. menginventaris tanah dan bangunan
4. mengusahakan tanah dan bangunan

Mengusahakan tanah disini salah satunya adalah menyewakan sebagian tanah yang dimiliki oleh PT Kereta Api dengan ketentuan bahwa tanah yang akan disewa berada 11m (sebelas meter) diluar as rel (rel utama) dan juga tidak mengganggu operasional Kereta Api.

Tanah milik PT Kereta Api (persero) ini pada mulanya diberikan oleh negara dengan hak penguasaan atas tanah Negara. Tanah Negara tersebut dipergunakan untuk kepentingan PT Kereta Api (persero) sendiri, seperti untuk jalur rel kereta api atau untuk hal lain sepanjang 11 meter dari kiri kanan rel utama (as rel) maka dikonversi dengan hak pakai yang berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan itu sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Hal ini diatur dalam pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1965 tentang Pelaksanaan konversi hak penguasaan atas tanah Negara dan ketentuan-ketentuan kebijaksanaan selanjutnya. Sedangkan hak atas penguasaan tanah Negara diluar 11 meter dari kiri kanan rel utama yang selain digunakan untuk kepentingan PT Kereta Api (persero) sendiri dimaksudkan juga untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain yang dikonversi menjadi hak pengelolaan sebagaimana diatur dalam pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor

9 tahun 1965 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977 dan disinggung dalam penjelasan umum angka II nomor 2 UUPA.

Hak pengelolaan merupakan hak atas tanah yang masih baru, yang tidak diatur dalam UUPA No.5 tahun 1960. Hanya dalam penjelasan umum angka II nomor 2 disinggung mengenai pengelolaan. Perumusan Hak Pengelolaan baru ditemukan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 pasal 3 yaitu :

Hak Pengelolaan berisikan wewenang untuk :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya.
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 tentang Pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah, sesuai dengan peraturan Perundangan Agraria yang berlaku (Effendi Perangin, 1991:311).

Menurut Parlindungan Karena peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977 tidak menyinggung mengenai hak sewa maka tidak mungkin diberikan hak sewa, sebab tanah hak pengelolaan hanya dapat diberikan hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai (1989:41).

BAB III
PEMBAHASAN



3.1 Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah yang dilaksanakan oleh PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember dengan Pihak Kedua

menurut pasal 1338 KUH Perdata bahwa:

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

Suatu perjanjian tidak dapat ditari kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dari pasal diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian yang sah berkekuatan sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bahwa perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai maksud bahwa perjanjian tersebut dibuat menurut hukum dan bertindak sebagai hukum bagi kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu. Sedangkan syarat sah suatu perjanjian tersebut tertuang dalam pasal 1320 KUH Perdata :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu .
- d. Suatu sebab yang halal.

Dalam tiap perikatan selalu ada dua pihak , dimana pihak yang satu mempunyai hak dan pihak yang lain mempunyai kewajiban. Hal ini mempunyai hubungan satu dengan lainnya. Yang dimaksud mempunyai hubungan satu dengan yang lainnya adalah bilamana dalam perikatan yang muncul dari perjanjian tersebut yang satu mempunyai hak maka pihak yang lain memikul kewajiban.(Satrio, 95:44).Pada pasal 1313 juga telah disebutkan bahwa "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satuorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".

Masyarakat didalam memenuhi kebutuhan akan ruangan sebagai tempat usaha atau berdagang tidak semuanya dapat memenuhi kebutuhan tersebut secara

pribadi artinya tidak dapat mencukupinya secara sendiri. Untuk itu mereka mem butuhkan orang lain. Oleh karena itu Hilman menyebutkan bahwa hubungan hukum yang terjadi dikarenakan satu pihak memberikan suatu kenikmatan atas sesuatu (benda) kepada pihak lain dan pihak lainnya membayar harga kenikmatan itu, maka perbuatan demikian itu disebut "sewa menyewa". (1994: 86)

Pada pasal 1548 KUH Perdata menyatakan bahwa sewa menyewa adalah suatu persetujuan dimana yang menyewakan memberikan kepada penyewa suatu kemanfaatan atas suatu benda selama waktu yang tertentu dan dengan suatu jumlah yang tertentu. Dengan demikian menurut pasal tersebut ada tiga unsur yang menonjol yaitu :

- a) memberikan manfaat suatu benda
- b) persewaan untuk masa tertentu
- c) dengan suatu jumlah tertentu

Sedangkan untuk perjanjian sewa tanah Hilman mendefinisikan perjanjian dimana pemilik tanah atau penguasa tanah memberikan ijin kepad orang lain untuk mempergunakan tanahnya sebagai tempat usaha atau tempat kediaman dengan pembayaran sewa dibelakang (dapat terjadi pembayaran dimuka). oleh sebab itu pada dasarnya sewa menyewa menyangkut soal tanah juga karena rumah atau bangunan berdiri diatas tanah.

Pada dasarnya PT Kereta Api (persero) Daop IX Jember menyewakan tanahnya kepada pihak kedua secara hak pakai. Menurut Effendi Perangin hak sewa sebenarnya juga hak pakai, tetapi karena sifat-sifatnya khusus maka disebut tersendiri. Sebagai hak atas tanah, maka hak sewa memberi wewenang untuk memepergunakan tanah milik orang lain atau pihak lain. Bedanya dengan hak pakai adalah pihak penyewa wajib membayar sewa dalam bentuk uang kepada pemilik tanah.

Hak sewa untuk bangunan harus dibedakan dengan hak sewa atas bangunan. Dalam hal hak sewa untuk bangunan pemilik menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa dengan maksud supaya penyewa tanah dapat mendirikan bangunan diatas tanah itu. Bangunan itu menurut hukum yang berlaku sekarang menjadi milik penyewa tanah tersebut, kecuali kalau ada

perjanjian lain. Dalam hal hak sewa atas bangunan maka tujuan penyewa adalah menyewa bangunan yang sudah ada diatas sebidang tanah, bangunan itu bukan miliknya.

Dalam perjanjian sewa menyewa tanah milik PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember dengan pihak kedua yang berkedudukan sebagai pihak pengembang, PT Kereta Api (persero) memberikan tahapan-tahapan yang harus dipenuhi oleh pihak kedua. Adapun tahapan atau prosedur sebelum pelaksanaan perjanjian tersebut adalah :

1. Tahap Pengajuan Permohonan.

Tahap pengajuan permohonan maksudnya sebelum adanya perjanjian sewa menyewa tanah pihak kedua atau penyewa tanah harus mengajukan permohonan sewa tanah kepada PT Kereta Api (Persero) Daop IX jember. Permohonan ini berisi tentang keinginannya untuk menyewa tanah, identitas pemohon, tanah atau lokasi tanah yang akan disewa, dan tujuan dalam menyewa tanah (dimanfaatkan untuk apa tanah yang disewa) Permohonan dibuat oleh pihak kedua sendiri diatas kertas segel dan bermaterai. permohonan yang dibuat tersebut harus diketahui oleh Kepala Desa sekitar tanah yang akan disewakan, juga minimal dua orang saksi dari warga setempat atau sekitar tanah yang akan disewa.

Di dalam hubungan mengajukan permohonan sewa tanah hal yang harus diperhatikan adalah mengenai lokasi tanah. Tanah atau lahan yang akan disewa berada diantara sinyal Kereta Api atau tidak karena jika lokasi tanah berada diantara sinyal stasiun Kereta Api maka permohonan langsung ditujukan kepada Kepala Daerah Operasi (KADAOP) dalam hal ini adalah Daop IX Jember yang wilayah kerjanya meliputi perlintasan rel kereta api stasiun Bangil sampai dengan Panarukan dan Banyuwangi. sedangkan lahan atau tanah yang berada diluar sinyal kereta api maka prosedur permohonannya melewati Distrik Kereta yang kemudian direkomendasikan kepada Kepala Seksi tanah dan bangunan yang dikoordinasikan dengan Kadaopnya.

2. Tahap Peninjauan Lapangan

Setelah proses pengajuan permohonan selesai maka PT Kereta Api Daop IX Jember mengadakan peninjauan lapangan lokasi tanah yang akan disewa oleh

pihak kedua. Peninjauan ini mengenai lahan mana yang boleh disewa atau dimanfaatkan pihak kedua, dan luas tanah yang dapat disewa. Hasil peninjauan lapangan ini dilaporkan kepada kepala seksi tanah dan bangunan. Tujuan dari pada peninjauan lapangan ini untuk melihat bahwa tanah yang akan disewa oleh pihak kedua tidak melanggar syarat mutlak dalam perjanjian sewa menyewa tanah. Syarat mutlak itu adalah :

a. Tidak mengganggu operasional kereta api.

Tidak mengganggu operasional kereta api maksudnya lahan yang akan disewa tersebut harus berada 11(sebelas) meter diluar as rel (rel utama) karena hal ini akan berdampak pada kereta api yang akan atau sedang berjalan seperti mengganggu pandangan masinis yang akan sedang menjalankan kereta api.

b. Tidak mengganggu operasional perawatan jalan kereta api.

Tidak mengganggu perawatan jalan kereta api artinya bahwa lahan atau lokasi tanah yang akan disewa tidak mengganggu sewaktu-waktu perawatan jalan rel kereta api. Misalnya lokasi tanah atau lahan yang akan disewa terlalu rapat dengan kayu dan batu-batu yang akan digunakan untuk rel kereta api. Sehingga hal ini mempengaruhi proses perawatan jalan rel kereta api.

c. Tidak mengganggu lingkungan sekitar.

Dalam hal menyewa tanah maka tanah yang akan disewa oleh pihak kedua, tanah tersebut nantinya harus bersih dari limbah yang dihasilkan oleh pihak kedua, maksudnya pihak kedua tidak boleh membuang limbah-limbah yang dihasilkan dalam usahanya. Hal ini akan berdampak pada lingkungan sekitara kereta api. Maka pihak penyewa harus membuat saluran pembuangan limbah yang aman.

3. Tahap penggambaran tanah yang akan disewa (Ground card).

Pada tahap penggambaran tanah atau lokasi tanah yang akan disewa ini yang membuat adalah pihak PT Kereta Api (persero) yaitu seksi tanah dan bangunan. Dan pada dasarnya PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember mempunyai kewenangan penuh atas tanah yang dimilikinya tetapi PT Kereta Api

tidak boleh begitu saja menyetujuinya. karena gambar yang dibuat oleh PT kereta api (persero) daerah operasi sembilan jember tersebut harus direkomendasikan kepada Pemerintah Kabupaten (Pemkab) jember untuk menyesuaikan dengan rencana umum tata ruang (RUTR). dan yang mengajukan penyesuaian rencana umum tata ruang adalah pihak kedua. Dalam hal ini pemerintah kabupaten yang mempunyai wewenang untuk menentukan penggunaan lahan-lahan mana yang boleh untuk dibangun di daerahnya. Jika tidak sesuai dengan rencana pemerintah kabupaten maka secara otomatis pihak kedua tidak boleh mendirikan bangunan di daerah tersebut.

4. Tahap transaksi persewaan tanah

Dalam tahap transaksi persewaan tanah ini pihak penyewa atau pihak kedua mengadakan perjanjian dengan PT Kereta Api (persero) daerah operasi sembilan Jember. Perjanjian yang dipakai adalah perjanjian standart kontrak dimana PT Kereta Api (persero) sebagai pemilik tanah telah membuat terlebih dahulu isi perjanjian tersebut dalam bentuk klausula-klausula perjanjian dalam bentuk baku. Pihak kedua harus memahami isi perjanjian tersebut sebelum menandatangani perjanjiannya.

Seperti yang dijelaskan dalam pasal 1 angka 10 Undang-undang Perlindungan Konsumen mengenai Standart Kontak yaitu:

“Klausul baku (standart contract) adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen”

Isi dari perjanjian baku yang dibuat oleh PT Kereta Api (persero) daerah operasi sembilan Jember itu mengenai ketentuan-ketentuan yang harus dilakukan atau suatu prestasi yang harus dilaksanakan oleh pihak kedua dan juga larangan yang tidak boleh dilakukan oleh pihak kedua. Perjanjian yang telah dibuat dalam bentuk klausul-klausul itu oleh PT Kereta Api (persero) diberikan kepada pihak kedua untuk dipelajari dan dipahaminya sebelum ditanda tangani. Apabila pihak kedua telah memahami perjanjian tersebut dan menyetujui isi perjanjian tersebut maka kedua belah pihak dapat menanda tangani perjanjian sewa menyewa tanah itu. Dengan ditanda tangannya perjanjian sewa menyewa

tanah maka perjanjian tersebut dinyatakan sah dan mengikat kedua belah pihak sebagai undang-undang.

Menurut pasal 3 Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977 menyebutkan bahwa :

- 1) Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan, baik yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan.
- 2) Perjanjian dalam ayat (1) memuat antara lain keterangan mengenai :
 - a) Identitas pihak-pihak yang bersangkutan
 - b) Letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud
 - c) Jenis penggunaannya
 - d) Hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuk memperpanjangnya.
 - e) Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atas dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut pada saat berakhirnya hak tanah yang diberikan.
 - f) Jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya.
 - g) Syarat-syarat lain yang dipandang perlu

Pada prinsipnya perjanjian baku ini mengandung kelemahan, karena syarat-syarat yang ditentukan secara sepihak saja sedang pihak yang lainnya terpaksa menerima keadaan itu karena posisinya yang lemah. Kelemahan perjanjian baku ini disinyalir oleh beberapa ahli hukum, seperti pendapat pertama datang dari Sluijter yang menyatakan perjanjian standart bukan perjanjian alasannya, kedudukan pengusaha dalam perjanjian itu adalah seperti pembentuk undang-undang, bukan perjanjian. Pitlo mengatakannya perjanjian paksa (dwang contract) walaupun secara teoritis yuridis perjanjian ini tidak memenuhi ketentuan undang-undang dan ditolak beberapa ahli hukum. Namun pada kenyataannya kebutuhan masyarakat berjalan dalam arah berlawanan dengan keinginan hukum. Kemudian Stein memecahkan masalah ini dengan berpendapat , bahwa perjanjian standart

dapat diterima sebagai perjanjian berdasarkan fiksi adanya kemauan dan kepercayaan yang membangkitkan keyakinan para pihak mengikat diri dalam perjanjian itu. Jika debitur menerima dokumen perjanjian itu, berarti ia secara sukarela setuju pada isi perjanjian tersebut. Akhirnya Asser Rutten yang mengatakan perjanjian standart itu mengikat krena setiap orang yang menandatangani suatu perjanjian harus dianggap mengetahui dan menyetujui sepenuhnya isi kontrak tersebut. (Shidarta, 2000: 120-121)

3.2 Status pendirian bangunan yang berada diatas tanah milik PT Kereta Api (Persero) DAOP IX Jember yang dilakukan oleh pihak kedua.

Menurut Boedi Harsono mengenai pemilikan bangunan yang ada diatas tanah yang di haki, telah diketahui, bahwa hukum di Negara ini menggunakan asas hukum adat, yaitu asas *pemisahan horisontal*. Menurut asas ini bangunan bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan yang ada diatasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah, tidak dengan sendirinya meliputi bangunan yang ada diatasnya. Tetapi biarpun demikian, dalam praktek dimungkinkan suatu perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan yang ada diatasnya, asal :

- 1) Bangunan tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Artinya bangunan yang berfondasi.
- 2) Bangunan tersebut milik yang punya tanah; dan
- 3) Maksud demikian secara tegas disebutkan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Pada saat pengajuan permohonan persewaan tanah pihak kedua menjelaskan maksud dan tujuan didalam persewaan tanah milik PT kereta api. Dalam perjanjian tersebut PT Kereta Api hanya menyediakan lahan atau tanah untuk kemudian disewakan kepada pihak kedua. Sedangkan pihak kedua memanfaatkan tanah tersebut sebagai tempat usaha dengan dibangunnya kios-kios yang akan disewakan pada pihak ketiga.

Menurut Hilman Hadikusuma , mengungkapkan bahwa perjanjian sewa tanah adalah perjanjian dimana pemilik tanah atau penguasa tanah memberikan ijin kepada orang lain untuk memepergunakan tanahnya sebagai tempat usaha atau tempat kediaman dengan pembayaran sewa dibelakang atu juga dapat terjadi pembayaran dimuka (1994:86). Dari penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa sewa tanah dalam hal ini adalah untuk memanfaatkan tanahnya sebagai tempat usaha dengan ketentuan pihak kedua melakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.Sedangkan di dalam pasal 44 angka 1 Undang-undang pokok Agraria No.5 tahun 1960 juga menyebutkan :

“seseorang atau Badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak memepergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa”.

Dari penjelasan diatas maka dapat diketahui bahwa seseorang dapat mendirikan bangunan diatas tanah yang disewanya itu jika mendapatkan ijin dari pemilik tanah tersebut.Sedangkan bangunan yang didirikan oleh pihak kedua itu merupakan tanggung jawab penuh dari pihak kedua atau pihak penyewa tanah artinya bahwa apa-apa yang menyangkut pendirian bangunan menjadi tanggung jawab pihak kedua.Dalam hal ini pihak kedua dapat mendirikan bangunan apabila pihak kedua telah mendapatkan ijin dari PT kereta api maupun dari pemerintah kabupaten.

Pada perjanjian sewa menyewa tanah milik PT Kereta Api (persero) daerah operasi sembilan jember dengan pihak kedua telah ditetapkan masalah jangka waktu persewaan tanah yaitu 2 tahun 11 bulan untuk satu kali masa sewa sejak ditanda tanganinya perjanjian tersebut. Pihak kedua dapat memperpanjang masa sewa tersebut sampai maksimal 5 kali masa sewa.Dan tiap sekali masa sewa sebelum masa sewa habis atau satu bulan sebelum masa sewa berakhir pihak kedua mengajukan permohonan perpanjangan secara tertulis pada PT Kereta Api daop sembilan jember dan perpanjangan masa sewa ini atas kesepakatan kedua belah pihak. Setelah batas maximal sewa tersebut berakhir (5 kali masa sewa) maka secara otomatis bangunan yang berada diatas tanah milik PT Kereta Api daop sembilan jember menjadi milik PT Kereta Api daerah operasi sembilan

jember sekaligus tanah yang disewanya. Apabila setelah masa sewa yang terakhir habis dan pihak kedua masih ingin memperpanjang lagi (keenam kalinya) bukan berarti tidak diperbolehkan melainkan pihak kedua tidak lagi melakukan perpanjangan masa sewa tanah saja tetapi melakukan perjanjian baru yang berisi tentang perjanjian sewa tanah dan bangunan. Walaupun dalam hal ini pihak kedua yang telah mendirikan bangunan itu sebab hal ini telah ditentukan pada awal perjanjian yang pertama.

Perjanjian perpanjangan masa sewa ini dibuat secara tertulis oleh pihak kedua satu bulan sebelum masa sewa berakhir. Apabila pihak kedua tidak memberitahukan perjanjian masa sewa tersebut dengan tertulis sampai batas waktunya telah lampau maka pihak kedua dianggap tidak lagi membutuhkan tanah tersebut dan PT Kereta Api Daop IX Jember berhak untuk menyewakan tanah tersebut kepada pihak lain yang berminat. Perjanjian sewa menyewa secara tertulis ini mengacu pada pasal 1570 KUH Perdata :

“ Jika sewa dibuat secara tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu”.

3.3 Penyelesaian jika terjadi Wanprestasi dalam sewa menyewa tanah oleh pihak kedua

Wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara PT Kereta Api(Persero) Daop IX Jember dengan pihak kedua dapat terjadi dengan beberapa kemungkinan.

Berdasarkan ketentuan undang-undang wanprestasi dalam suatu perikatan dapat terjadi karena empat hal :

- a. sama sekali tidak memenuhi prestasi
- b. tidak tunai memenuhi prestasi
- c. terlambat memenuhi prestasi
- d. keliru memenuhi prestasi

Dalam perjanjian sewa menyewa tanah terjadinya wanprestasi dapat ditimbulkan dalam beberapa kemungkinan :

1. Dalam hal ini apabila pihak kedua sama sekali tidak melakukan semua kewajiban yang ada dalam klausul perjanjian sewa tanah seperti yang telah disepakati dalam perjanjian. Adapun kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak kedua adalah :
 - a) Membayar uang sewa tanah kepada PT Kereta Api (persero) Daop IX Jember sekaligus, sesuai tarif yang berlaku dan ditetapkan dalam perjanjian.
 - b) Membayar uang sewa tanah dengan tarif baru apabila pihak pertama mengadakan penyesuaian tarif sewa tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku.
 - c) Memberikan ijin kepada pihak pertama atau petugas yang ditunjuk oleh pihak pertama untuk sewaktu-waktu memasuki dan memeriksa lokasi tanah yang disewa oleh pihak kedua.
 - d) Mengosongkan dan menyerahkan kembali tanpa syarat tanah yang disewa kepada pihak pertama dan tidak menuntut apapun, apabila sewaktu-waktu akan dipergunakan oleh pihak pertama.
 - e) Menyesuaikan penggunaan tanah yang disewa dengan rencana umum tata ruang (RUTR) setempat dan tidak mengganggu kelancaran operasional kereta api.
 - f) Mengadakan upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pengendalian lingkungan di lokasi tanah yang disewa.
2. Pihak kedua dalam pelaksanaan sewa tanah atau pada saat sewa tanah berlangsung ternyata tidak melaksanakan dengan sebenar0benarnya artinya kewajiban tersebut tidak seluruhnya dilaksanakan misalnya uang sewa yang dibayarkan secara berkala, dan ketika ada penyesuaian tarif baru maka pihak kedua berusaha mengulur-ulur waktu sampai diras penyewa siap melaksanakan. Padahal didalam perjanjian telah disebutkan.
3. Apabila ternyata pihak kedua mengosongkan dan menyerahkan kembali tanahnya setelah melewati batas akhir dari perjanjian sewa tersebut maka penyewa atau pihak kedua dapat dikatakan wanprestasi.

4. Apabila diketahui bahwa pihak kedua keliru dalam memenuhi perjanjian artinya pihak kedua tidak tidak menyesuaikan penggunaan tanah yang disewa dengan rencana umum tata ruang (RUTR) setempat dan ternyata pihak kedua mengganggu kelancaran operasional kereta api. Maka pihak kedua atau penyewa dapat dianggap melakukan wanprestasi.

Dari hasil wawancara yang dilakukan penyusun dengan PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember yaitu bapak Sabar Santoso selaku kepala seksi tanah dan bangunan mengatakan bahwa wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa sangat merugikan pihak PT Kereta Api oleh karena itu PT Kereta Api mengambil tindakan apabila pihak penyewa melakukan wanprestasi maka pertama-tama akan diberikan surat peringatan atau surat teguran kepada pihak kedua sampai tiga kali dan setelah tiga kali tetapi pihak penyewa masih tetap melakukan juga maka PT Kereta Api akan membatalkan perjanjian tersebut. Dan menurut bapak Sabar selama ini hal semacam itu jarang terjadi dan hampir belum pernah terjadi dalam perjanjian sewa tanah untuk bangunan ini.

BAB IV
KESIMPULAN DAN SARAN



4.1 Kesimpulan

Dari pembahasan yang telah diuraikan oleh penyusun maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Dalam perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember dengan pihak kedua perjanjian yang digunakan adalah perjanjian standart kontrak artinya perjanjian tersebut dibuat oleh salah satu pihak yang dalam hal ini kedudukanya lebih kuat yaitu PT Kereta Api yang memiliki lahan atau tanah yang akan disewa. Dan setelah penanda tangan oleh kedua belah pihak maka perjanjian tersebut mengikat para pihak yang ada dalam klausul perjanjian. Tetapi sebelum mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah tersebut pihak kedua harus memenuhi prosedur pelaksanaan sewa menyewa tanah yaitu :
 - a) Pihak kedua mengajukan permohonan sewa tanah .Isi dari permohonan sewa tanah tersebut adalah identitas pihak penyewa dan maksud dan tujuan sewa tanah tersebut.
 - b) Peninjauan lapangan oleh PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember terhadap tanah yang akan disewa pihak kedua.
 - c) Gambar (ground card) yang disewakan telah memenuhi syarat. memenuhi syarat disini tidak hanya memenuhi syarat dari PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember tatapi juga gambar tersebut disesuaikan dengan rencana umum tata ruang (RUTR) yang diajukan oleh pihak kedua kepada pemerintahan kabupaten setempat dimana lokasi tanah akan disewa. hal ini berdasarkan bahwa wilayah kerja daerah operasi sembilan perlintasan rel kereta api stasiun Bangil sampai dengan stasiun Panarukan dan stasiun Banyuwangi. Pengajuan gambar kepada pemerintah kabupaten ini merupakan tanggung jawab pihak kedua.

d) Transaksi persewaan

Setelah ketiga syarat diatas telah terpenuhi oleh penyewa maka selanjutnya PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember memberikan perjanjian baku kepada pihak kedua dimana perjanjian baku ini mempunyai ciri-ciri umum:

1. Bentuk tertulis atau tertentu.
2. Isi ditetapkan sepihak.
3. Debitur tidak ikut membuat.
4. Debitur terpaksa menerima perjanjian.

Perjanjian baku ini terlebih dahulu dipahami oleh pihak kedua setelah dipahami dan penyewa menyetujuinya maka dilaksanakan penandatanganan oleh kedua belah pihak. Dilaksanakannya penandatanganan standart kontrak ini maka secara otomatis perjanjian sewa menyewa tanah ini dinyatakan sah menurut hukum dan mengikat kedua belah pihak.

2. Status pendirian bangunan yang dilakukan oleh pihak kedua ini menjadi milik sementara pihak kedua tetapi setelah masa sewa atau jangka waktu nya telah berakhir maka menjadi milik PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember. Jangka waktu yang dimaksud disini masa sewa tiap satu kali adalah 2 tahun 11 bulan. Sedangkan jangka waktu perpanjangan sewa adalah 5 kali perpanjangan masa sewa yaitu 14 tahun 7 bulan, dan untuk perjanjian perpanjangan masa sewa harus sebelum 1 bulan sewa berakhir pihak kedua memberitahukan secara tertulis kepada PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember. dan perjanjian perpanjangan dianggap batal jika penyewa tidak memberitahukan secara tertulis sampai berakhirnya masa sewa. Setelah perjanjian perpanjangan masa sewa telah berakhir (lima kali perpanjangan) maka secara otomatis bangunan yang berada diatas tanah milik PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember dan jika pihak kedua masih ingin menyewa kembali perjanjian tidak lagi perjanjian perpanjangan atau perjanjian sewa tanah tetapi perjanjian tersebut berubah menjadi perjanjian sewa tanah dan bangunan.

3. Penyelesaian jika terjadi wanprestasi dari pihak kedua adalah terlebih dahulu PT Kereta Api memberikan surat peringatan atau surat teguran sampai tiga kali dan apabila pihak kedua masih tetap melakukan wanprestasi maka PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember membatalkan perjanjian secara sepihak. Apabila terjadi perselisihan terhadap pelaksanaan perjanjian sewa tana antara PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember dengan pihak kedua maka diselesaikan secara musyawarah antara kedua belah pihak. dan jika masih belum dicapai mufakat maka perselisihan tersebut akan dilimpahkan melalui Pengadilan Negeri setempat.

4.2 Saran

1. Pada perjanjian baku atau standart kontrak yang diterapkan oleh PT Kereta Api hendaknya benar-benar dilaksanakan dalam arti kata apabila terjadi penyimpangan diharapkan sanksi yang diterapkan adalah sanksi yang dapat diterima dengan baik oleh pihak yang tidak melaksanakan tersebut.
2. Tidak adanya jangka waktu pada tiap-tiap tahapan. Sehingga dalam hal ini pihak kedua atau penyewa tidak jelas berapa waktu yang diperlukan dalam proses pengajuan permohonan sewa tanah. dilihat dari luasnya wilayah kerja dari PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember sehingga pihak kedua atau penyewa tidak hanya dari satu tempat saja melainkan dari beberapa kota yang termasuk dalam daerah operasi IX PT Kereta Api (Persero).
3. Pada perjanjian sewa tanah antara PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember dengan pihak kedua hendaknya para pihak yang terlibat didalamnya menyadari hak dan kewajiban sehingga antara para pihak tersebut dapat melaksanakan perjanjian itu sebagaimana mestinya menurut ketentuan dan isi perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulhay, M. 1993. *Hukum Perdata Material II*. Jakarta: Pradnya Paramita
- Badruzaman, M.D. 1991. *Hukum Perikatan pada Umumnya*. Bandung : Alumni
- 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung : Alumni
- Chidir Ali, M. Achmad Samsudin. Mashudi. 1993. *Pengertian-pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Bandung : Mandar Maju.
- Harahap, M. Y. 1986 *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung : Alumni.
- Hadikusuma, Hilman. 1994. *Hukum Perjanjian Adat*. Bandung : Alumni.
- 1995 *Metode Pembuatan Kertas dan skripsi ilmu hukum*. Bandung : Mandar Maju.
- Harsono, B. 1999. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Kartono, kartini. 1990 *Pengantar Metodologi Riset sosial*. Bandung : Mandar Maju
- Muhamad, A 1992 *Hukum Perikatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Parlindungan, A.P. 1989. *Hak Pengelolaan Menurut Sitem UUPA*. Bandung: Rajawali Pers.
- Perangin, E. 1991. *Hukum Agraria di Indonesia*. Bandung: Rajawali Pers.
- Satrio, J. 1992. *Hukum Perikatan Pada Umumnya*. Bandung : Alumni.
- 1993 *Hukum Perikatan yang lahir dari Undang-undang bagian I*. Bandung : PT Citra Aditya.
- 1995 *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung : PT Citra Aditya
- Shidarta. 2000 *UU No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen*. Jakarta : PT Grasindo.
- Soemitro, R.H. 1990. *Metodologi Penelitian dan Jurimetri Hukum*. Jakarta : Ghalia.
- Subekti, R. dan Tjitrosudibjo R 1992. *Kitab Undang-undang hukum Perdata*. Jakarta : Pradnya Paramita.
- Subekti, R. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung : PT Citra aditya Bakti.



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 -- 330482 Fax. 330482

Nomor : 875 /J25.1.1/PP.9/2002
Lampiran :
Perihal : KONSULTASI

Jember, 7 Maret 2002

Yth. Kepala PT. KERETA API INDONESIA
(Persero) DAOP IX Jember
di -
Jember . -

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : Milliya Rahmani
NIM : 97 - 137
Program : S1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Nias II No. 3 Jember
Keperluan : Konsultasi Tentang Masalah " Perjanjian Sewa Menye-
wa Tanah Milik PT. KERETA API INDONESIA. (Persero)
DAOP IX Jember Dengan CV. Wijaya Kusuma Jember Se -
bagai Pihak Pengembang ."

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan
Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan,



SOEWONDHO, S.H., M.S.

NIP. 130 879 632

Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian Kejur. Perdata. -
- Yang bersangkutan
- Arsip



PT. KERETA API (Persero)
DAERAH OPERASI IX JEMBER



Nomor : DL.405 / III / 09 / D.IX.2002.
Klasifikasi : "Biasa"
Lampiran : -
Perihal : KONSULTASI

Jember, 27 Maret 2002

Kepada :

Yth. Dekan.Fakultas Hukum
Universitas Jember
di
J E M B E R.

1. Menindak lanjuti Surat Sdr. Nomor : 875/J25.1.1/PP.9/2002 tanggal 7 Maret 2002, perihal tsb. pada pokok surat, diberitahukan dengan hormat bahwa kami pada prinsipnya menyetujui dan memberi kesempatan kepada Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember, yang namanya tersebut dibawah ini :

Na m a : MILLIYA RAHMANI
NIM : 97-137
Program : S.1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl.Nias II No. 3 Jember

untuk melakukan Konsultasi tentang Masalah "Perjanjian Sewa menyewa Tanah Milik PT.Kereta Api (Persero)" dalam rangka melengkapi data-data sebagai bahan penyusunan Skripsi., dengan ketentuan sbb :

- a Mentaati tata tertib yang berlaku di Perusahaan
 - b Diwajibkan menyerahkan 1 (satu) Eksemplar hasil Konsultasi
2. Pelaksanaan Konsultasi dapat dimulai pada awal bulan April 2002
 3. Demikian atas perhatian dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.

a.n. Kepala Daerah Operasi IX
PT. KERETA API (Persero) Jember/

Kepala Seksi Administrasi
Kepala Sub Seksi SDM



MAIL

Kipp. 36821

TEMBUSAN Kepada :

1. Yth. Bapak Kadaop IX Jember, sebagai laporan
2. Yth. Bapak Kasi Tanah dan Bangunan Daop IX Jember.
3. Yth. Bapak Kasi Administrasi Daop IX Jember.
4. Pertinggal.



PT. KERETA API (Persero)
DAERAH OPERASI IX JEMBER



SURAT KETERANGAN

NO : 20 / PERS / V / D.IX.2002

Yang bertanda tangan dibawah ini :

- Nama : I S M A I L
- NIPP : 36821
- Pangkat/Gol. ruang : Penata Muda Tk.I Perusahaan (III/b)
- Jabatan : Kepala Sub Seksi Sumber Daya Manusia
PT. KERETA API (Persero) Daop IX Jember

Menerangkan bahwa :

- Nama : MILLIYA RAHMANI
- Nim : 970710101137
- Tempat/Tgl.Lahir : Malang, 3 Maret 1979
- Universitas/Sekolah : Universitas Jember
- Jurusan : S.1/ Hukum
- Alamat : Jl. Nias II / 3 Jember

Telah selesai menjalani Penelitian di PT. KERETA API (Persero) Daerah Operasi IX Jember selama 1 (satu) bulan, terhitung mulai tanggal 1 April 2002 s/d 6 Mei 2002.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 6 Mei 2002.

Kepala Sub Seksi Sumber Daya Manusia
PT. Kereta Api (Persero)
Daerah Operasi IX Jember




I S M A I L
NIPP.36821

Sur Ciman

UNDANG - UNDANG REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 13 TAHUN 1992

TENTANG

PERKERETAAPIAN



PERUSAHAAN UMUM KERETA API

KATA PENGANTAR

Sejak berdirinya perusahaan yang mengelola kereta api di negara Republik Indonesia, diaur oleh Perundang-undangan produk kolonial yang terdiri atas 7 (tujuh) Ordonansi tingkat Undang-undang dan 4 (empat) Verordening se-tingkat dengan Peraturan Pemerintah.

Dengan berkembangnya Ilmu Pengetahuan dan Teknologi (IPTEK) yang semakin canggih, sudah waktunya Peraturan Perundang-undangan tersebut diganti atau disesuaikan dengan keadaan sekarang atau minimal sampai dengan 30 tahun mendatang.

Sebagai langkah positif Pemerintah Republik Indonesia bersama para cerdik Cendekiawan, disusunlah Undang-undang yang baru yang dapat menam-pung aspirasi rakyat banyak yaitu Undang-undang Nomor : 13 Tahun 1992 tentang Perkeretaap:an.

Undang-undang Nomor : 13 Tahun 1992 hanya menampung hal-hal yang pokok-pokok saja sedangkan pengaturan yang lebih luas akan diatur lebih lanjut oleh Peraturan Perundangan yang lebih rendah yaitu Peraturan Pemerintah, Keputusan Menteri serta Peraturan Dinas yang berlaku di bidang Perkeretaapian secara keseluruhan.

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor : 13 Tahun 1992 maka berak-hirlah masa berlaku Undang-undang produk kolonial Belanda dan berlakulah Ordonansi Produk Pemerintah Republik Indonesia yang sesuai dengan jiwa dan aspirasi bangsa Indonesia.

Agar seluruh pejabat di lingkungan PERUMKA dapat mengetahui dan memahami Undang-undang baru tersebut maka dipandang perlu untuk me-nyampaikan informasi mengenai Undang-undang Nomor : 13 Tahun 1992 tersebut, supaya seluruh karyawan Perum Keretaapi dituntut betul-betul dapat mengerti dan memahami serta melaksanakan ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam Undang-undang tentang Perkeretaapian tersebut.

Semoga buku ini dapat digunakan sebagai pedoman dan dapat diman-faatkan sebagaimana mestinya.

DIREKSI PERUM KERETA API

- Menimbang: a. bahwa transportasi mempunyai peranan penting dan strategis untuk memantapkan perwujudan wawasan nusantara, memperkukuh ketahanan nasional, dan mempererat hubungan antar bangsa dalam usaha mencapai tujuan nasional berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.
- b. bahwa perkeretaapian sebagai salah satu moda transportasi tidak dapat dipisahkan dari moda-moda transportasi lain yang ditata dalam transportasi nasional, mempunyai karakteristik angkutan secara masal dan keunggulan tersendiri, perlu lebih dikembangkan potensinya dan diingkatkan perannya sebagai penghubung wilayah baik nasional maupun internasional, sebagai penunjang, pendorong, dan penguat pembangunan nasional demi peningkatan kesejahteraan rakyat.
- c. bahwa peraturan perundang-undangan yang mengatur perkeretaapian yang ada pada saat ini tidak sesuai lagi dengan kebutuhan dan perkembangan zaman, ilmu pengetahuan dan teknologi.
- d. bahwa untuk meningkatkan pembinaan dan penyelenggaraan perkeretaapian sesuai dengan perkembangan kehidupan rakyat dan bangsa Indonesia serta agar lebih berhasil guna dan berdaya guna dipandang perlu menetapkan ketentuan mengenai perkeretaapian dalam Undang-undang.

Mengingat: Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945;

Dengan persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: UNDANG-UNDANG TENTANG
PERKERETAAPIAN

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Perkeretaapian adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan sarana, prasarana, dan fasilitas penunjang kereta api untuk penyelenggaraan angkutan kereta api yang disusun dalam satu sistem;
2. Kereta api adalah kendaraan dengan tenaga gerak, baik berjalan sendiri maupun dirangkaikan dengan kendaraan lainnya, yang akan ataupun sedang bergerak di jalan rel;
3. Jaringan jalur kereta api adalah seluruh jalur kereta api yang terkait satu sama lain yang menghubungkan berbagai tempat sehingga merupakan satu sistem;
4. Jalur kereta api khusus adalah jalur kereta api yang digunakan secara khusus oleh badan usaha tertentu untuk menunjang kegiatannya;
5. Fasilitas keselamatan perkeretaapian adalah perangkat bangunan, peralatan, dan perlengkapan yang digunakan untuk menunjang kelancaran dan keselamatan perjalanan kereta api;
6. Sarana kereta api adalah segala sesuatu yang dapat bergerak di atas jalan rel;
7. Prasarana kereta api adalah jalur dan stasiun kereta api termasuk fasilitas yang diperlukan agar sarana kereta api dapat dioperasikan;
8. Fasilitas penunjang kereta api adalah segala sesuatu yang melengkapi penyelenggaraan angkutan kereta api yang dapat memberikan kemudahan serta kenyamanan bagi pengguna jasa kereta api;
9. Pengguna jasa adalah setiap orang dan/atau badan hukum yang menggunakan jasa angkutan kereta api baik untuk angkutan orang maupun barang;

- 10. Badan penyelenggara adalah badan usaha milik negara yang melaksanakan penyelenggaraan angkutan kereta api.
- 11. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang perkeretaapian.

BAB II
ASAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Perkeretaapian sebagai salah satu moda transportasi nasional diselenggarakan berdasarkan asas manfaat, adil dan merata, keseimbangan, kepentingan umum, keterpaduan, dan percaya pada diri sendiri.

Pasal 3

Pekeretaapian diselenggarakan dengan tujuan untuk memperlancar perpindahan orang dan/atau barang secara masal, menunjang pemerataan, pertumbuhan dan stabilitas serta sebagai pendorong dan penggerak pembangunan nasional.

BAB III
PEMBINAAN

Pasal 4

Perkeretaapian dikuasai oleh Negara dan pembinaannya dilakukan oleh Pemerintah.

Pasal 5

- (1) Pembinaan perkeretaapian diarahkan untuk meningkatkan peran serta angkutan kereta api dalam keseluruhan moda transportasi secara terpadu.
- (2) Ketentuan mengenai pembinaan perkeretaapian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

BAB IV
PENYELENGGARAAN

Pasal 6

- (1) Perkeretaapian diselenggarakan oleh Pemerintah dan pelaksanaannya diserahkan kepada badan penyelenggara yang dibentuk untuk itu berdasarkan undang-undang yang berlaku.

- (2) Badan usaha lain selain badan penyelenggara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dapat dikutsertakan dalam kegiatan perkeretaapian atas dasar kerja sama dengan badan penyelenggara.
- (3) Bentuk dan syarat-syarat kerja sama sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 7

- (1) Untuk menunjang kegiatan badan usaha di bidang industri, pertanian, pertambangan, dan kepariwisataan oleh badan usaha yang bersangkutan dapat digunakan kereta api khusus.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

BAB V
PRASARANA DAN SARANA

Pasal 8

- (1) Pemerintah menyediakan dan merawat prasarana kereta api.
- (2) Penyediaan dan perawatan prasarana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dapat dilimpahkan kepada badan penyelenggara.
- (3) Pengusahaan prasarana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dilaksanakan oleh badan penyelenggara.

Pasal 9

- (1) Badan penyelenggara menyediakan dan merawat sarana kereta api.
- (2) Penyediaan dan perawatan sarana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dapat dilakukan oleh badan usaha lain sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (2), dengan cara kerjasama dengan badan penyelenggara.
- (3) Pengusahaan sarana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2), dilakukan oleh badan penyelenggara.

Pasal 10

- (1) Prasarana dan sarana kereta api yang dioperasikan wajib mempunyai keandalan dan memenuhi persyaratan keselamatan.
- (2) Untuk memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), terhadap setiap prasarana dan sarana kereta api dilakukan pemeriksaan dan pengujian.

(3) Syarat keselamatan dan tata cara pemeriksaan serta pengujian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 11

Pemerintah mengembangkan rancang bangun dan rekayasa perkeretaapian.

Pasal 12

- (1) Pengoperasian prasarana dan sarana kereta api hanya dapat dilakukan oleh tenaga-tenaga yang telah memenuhi kualifikasi keahlian.
- (2) Persyaratan keahlian dan tata cara mendapatkan kualifikasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 13

Untuk kelancaran dan keselamatan pengoperasian kereta api, Pemerintah menetapkan peraturan mengenai jalur kereta api yang meliputi daerah manfaat jalan, daerah milik jalan, dan daerah pengawasan jalan termasuk bagian bawahnya serta ruang bebas di atasnya.

Pasal 14

- (1) Dilarang membangun gedung, membuat tembok, pagar, tunggul dan bangunan lainnya, menanam jenis pohon yang tinggi serta menempatkan barang pada jalur kereta api baik yang dapat mengganggu pandangan bebas, maupun dapat membahayakan keselamatan kereta api.
- (2) Ketentuan mengenai larangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 15

- (1) Perlintasan antara jalur kereta api dengan jalan dibuat dengan prinsip tidak sebidang.
- (2) Pengecualian terhadap prinsip sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), hanya dimungkinkan dengan tetap mempertimbangkan keselamatan dan kelancaran, baik perjalanan kereta api maupun lalu lintas di jalan.
- (3) Ketentuan mengenai perpotongan dan pengecualiannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 16

Dalam hal terjadi perpotongan jalur kereta api dengan jalan yang digunakan untuk lalu lintas umum atau lalu lintas khusus, pemakai jalan wajib mendahulukan perjalanan kereta api.

Pasal 17

- (1) Penggunaan jalan, jalur kereta api khusus, terusan, saluran air dan/atau prasarana lain yang menimbulkan atau memerlukan persambungan, perpotongan atau penyinggungan dengan jalur kereta api, dilaksanakan dengan cara yang tidak membahayakan keselamatan perjalanan kereta api.
- (2) Ketentuan mengenai pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 18

Badan penyelenggara sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (1), berwenang melarang siapapun :

- a. berada di daerah manfaat jalan kereta api;
- b. menyeret barang di atas atau melintasi jalur kereta api;
- c. menggunakan jalur kereta api untuk kepentingan lain, selain untuk angkutan kereta api;
- d. berada di luar tempat yang disediakan untuk angkutan penumpang dan/atau barang;
- e. mengganggu ketertiban dan/atau pelayanan umum.

Pasal 19

- (1) Stasiun merupakan tempat kereta api berangkat dan berhenti untuk melayani naik dan turunnya penumpang dan/atau bongkar muat barang dan/atau untuk keperluan operasi kereta api.
- (2) Kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan oleh badan penyelenggara, naik turunnya penumpang dan/atau bongkar muat barang hanya dapat dilakukan di stasiun.

Pasal 20

- (1) Selain berfungsi sebagai tempat naik atau turunnya penumpang dan/atau bongkar muat barang, di stasiun dapat dilakukan kegiatan usaha penunjang angkutan kereta api.

(2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), diatur lebih lanjut oleh Menteri.

BAB VI JARINGAN PELAYANAN ANGKUTAN KERETA API

Pasal 21

- (1) Jaringan pelayanan angkutan kereta api diselenggarakan secara terpadu dalam satu kesatuan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari sistem transportasi secara keseluruhan.
- (2) Jaringan pelayanan angkutan kereta api disusun dalam jaringan pelayanan angkutan antar kota dan jaringan pelayanan angkutan kota.

Pasal 22

- (1) Jaringan pelayanan angkutan kereta api antar kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) yang berfungsi sebagai pelayanan lintas utama melayani angkutan jarak jauh dan sedang.
- (2) Jaringan pelayanan angkutan kereta api antar kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) yang berfungsi sebagai pelayanan lintas cabang, melayani angkutan jarak sedang dan dekat.

Pasal 23

- (1) Jaringan pelayanan angkutan kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2), berfungsi sebagai pelayanan lintas utama dalam satu sistem angkutan kota.

Pasal 24

Angkutan kereta api khusus berfungsi untuk melayani kegiatan badan usaha tertentu di bidang industri, pertanian, pertambangan, dan kepariwisataan.

BAB VII ANGKUTAN

Pasal 25

- (1) Penyelenggaraan pelayanan angkutan orang atau barang dilakukan setelah dipenuhinya syarat-syarat umum angkutan yang ditetapkan badan penyelenggara berdasarkan Undang-undang ini.

- (2) Karis penumpang atau surat angkutan barang merupakan tanda bukti terjadinya perjanjian angkutan.

Pasal 26

Penumpang dan/atau barang yang telah memenuhi syarat-syarat umum angkutan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, wajib diangkut oleh badan penyelenggara.

Pasal 27

Jika terjadi pembatalan pemberangkatan perjalanan kereta api oleh badan penyelenggara, badan penyelenggara wajib mengembalikan jumlah biaya yang telah dibayar oleh penumpang dan/atau pengirim barang.

Pasal 28

- (1) Badan penyelenggara bertanggung jawab atas kerugian yang diderita oleh pengguna jasa dan/atau pihak ketiga yang timbul dari penyelenggaraan pelayanan angkutan kereta api.
- (2) Tanggung jawab sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), diberikan dengan ketentuan :

- a. Sumber kerugian berasal dari pelayanan angkutan dan harus dibuktikan adanya kelalaian petugas, atau pihak lain yang dipekerjakan oleh badan penyelenggara;
- b. besarnya ganti rugi dibatasi sejumlah maksimum asuransi yang ditutup oleh badan penyelenggara dalam hal penyelenggaraan kegiatannya.

Pasal 29

Badan penyelenggara diberi wewenang untuk :

- a. melaksanakan pemeriksaan terhadap pemenuhan syarat-syarat umum angkutan bagi penumpang dan/atau barang;
- b. melakukan penindakan atas pelanggaran terhadap syarat-syarat umum angkutan tersebut huruf a;
- c. membatalkan perjalanan kereta api apabila dianggap dapat membahayakan ketertiban dan kepentingan umum;
- d. menerbitkan penumpang kereta api atau masyarakat yang mengganggu perjalanan kereta api.

Struktur dan golongan tarif angkutan kereta api ditetapkan Pemerintah.

Pasal 31

Tanggung jawab sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28, dimulai sejak diangkutnya penumpang dan/atau diterimanya barang dan berakhir di tempat tujuan yang disepakati.

Pasal 32

- (1) Pengirim dan/atau penerima barang yang tidak mengambil barangnya dari tempat penyimpanan yang ditetapkan badan penyelenggara dalam jangka waktu yang ditetapkan sesuai dengan syarat-syarat umum angkutan, dikenakan biaya penyimpanan barang.
- (2) Pengirim dan/atau penerima barang hanya dapat mengambil barang setelah biaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilunasi.
- (3) Barang yang tidak diambil sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) lebih dari waktu tertentu, dinyatakan sebagai barang tak bertuan dan dapat dijual secara lelang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 33

Pengangkutan barang berbahaya dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 34

Badan penyelenggara wajib mengasuransikan tanggung jawabnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 28.

Pasal 35

- (1) Penderita cacat dan/atau orang sakit berhak memperoleh pelayanan berupa perlakuan khusus dalam bidang angkutan kereta api.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah

BAB VIII PENYIDIKAN

Pasal 36

- (1) Selain Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan departemen yang lingkup tugas dan tanggung jawabnya meliputi pembinaan di bidang perkeretaapian, dapat diberi wewenang khusus sebagai Penyidik sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1991 tentang Hukum Acara Pidana, untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang perkeretaapian.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), berwenang untuk:
 - a. Melakukan pemeriksaan atas keberaran laporan, pengaduan atau keterangan tentang adanya tindak pidana;
 - b. Memanggil dan memeriksa saksi dan/atau terdangka;
 - c. Melakukan pengecekan, penyegelan dan/atau penyitaan alat-alat yang digunakan untuk melakukan tindak pidana;
 - d. Melakukan pemeriksaan tempat yang diduga digunakan untuk melakukan tindak pidana;
 - e. Meminta keterangan kepada saksi-saksi dan mengumpulkan barang bukti dari orang dan/atau badan hukum sehubungan dengan tindak pidana;
 - f. Membuat dan menandatangani berita acara pemeriksaan;
 - g. Menghentikan penyidikan apabila tidak terdapat cukup bukti tentang adanya tindak pidana;
- (3) Pelaksanaan penyidikan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2), dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IX KETENTUAN PIDANA

Pasal 37

Barangsiapa membangun gedung, membuat tembok, pagar, tanggul dan bangunan lainnya, menanam jenis pohon yang tinggi serta menempatkan barang pada jalur kereta api, baik yang dapat mengganggu pandangan bebas maupun yang dapat membahayakan keselamatan kereta api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda setinggi-tingginya Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan diwajikan

Pasal 38

Barangsiapa karena perbuatannya mengakibatkan rusaknya pintu perlintasan kereta api atau tanpa hak membuka pintu perlintasan kereta api pada waktu kereta api akan dan/atau sedang berjalan dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) dan diwajibkan membayar ganti rugi kepada badan penyelenggara.

Pasal 39

Barangsiapa melakukan perbuatan yang mengakibatkan terjadinya pergeseran tanah di jalur kereta api, sebagaimana dimaksud dalam pasal 17 selingga mengganggu atau membahayakan perjalanan kereta api, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda setinggi-tingginya Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan diwajibkan membayar ganti rugi kepada badan penyelenggara.

Pasal 40

Barangsiapa melakukan perbuatan yang mengakibatkan rusaknya, mengurangi nilai atau tidak dapat berfungsi atau tidak dapat berfungsi secara sempurna sarana dan/atau prasarana kereta api, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda setinggi-tingginya, Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan diwajibkan membayar ganti rugi kepada badan penyelenggara.

Pasal 41

Perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 Undang-undang ini adalah pelanggaran.

Pasal 42

Apabila perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 menyebabkan matinya orang, luka berat atau cacat dapat dipidana sesuai dengan ketentuan dalam hukum pidana.

BAB X

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 43

(1) Terhadap setiap kecelakaan kereta api harus dilakukan penelitian sebab-sebabnya.

(2) Penelitian kecelakaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dilaksanakan oleh Panitia yang pembentukan, susunan dan tugas-tugasnya diatur lebih lanjut oleh menteri.

BAB XI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 44

Pada tanggal mulai berlakunya Undang-undang ini, semua peraturan pelaksanaan mengenai perkeretaapian dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan yang baru berdasarkan Undang-undang ini.

BAB XII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 45

Pada saat mulai berlakunya Undang-undang ini, maka :

1. Algemeene Regelen betreffende den Aanleg en de Exploitatie van Spoor en Tramwegen, bestemd voor Algemeen Verkeer in Nederlandsch Indie (Koninklijke Besluit, Staatsblad 1926 Nomor 26 jo. Staatsblad Nomor 295);
2. Algemeene Bepalingen betreffende de Spoor en Tramwegen, (Ordonnantie, Staatsblad 1927 Nomor 258);
3. Bepalingen betreffende den Aanleg en het B'drijf der Spoorwegen (Ordonnantie, Staatsblad 1927 Nomor 259);
4. Bepalingen voor de stadstramwegen (Ordonnantie, Staatsblad 1927 Nomor 260)
5. Bepalingen Landelijke Tramwegen (Ordonnantie, Staatsblad 1927 Nomor 261);
6. Bepalingen betreffende het Vervoer over Spoorwegen (Ordonnantie, Staatsblad 1927 Nomor 262);

7. Industriعبان Ordonnantie (Staatsblad 1885 Nomor 158, jo Staatsblad 1938 Nomor 595), dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 46
Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal 17 September 1992.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatannya dalam lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 11 Mei 1992
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttid.
SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 11 Mei 1992
MENTERJ/SEKRETARUS
NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

ttid.
MOERDIONO

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
TAHUN 1992 NOMOR 47

Salinan sesuai dengan aslinya
SEKRETARIAT KABINET RI
Kepala Biro Hukum
Perundang-undangan

Disalin sesuai dengan aslinya
Oleh :
Kepala Sub Direktorat Hukum
dan Hubungan Antar Lembaga

ttid.
Bambang Kesowo, S.H., L.L.M.

ttid.
Edi Sunarjo, SH.
Nip. 120135406

PENJELASAN
ATAS
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 13 TAHUN 1992
TENTANG PERKERETAAFIAN

UMUM

Bahwa berkat rahmat Tuhan Yang Maha Esa Negara Republik Indonesia telah dianugerahi sebagai negara kepulauan yang terdiri dari beribu pulau, terletak memanjang di garis khatulistiwa, diantara dua benua dan dua samudera, oleh karena itu mempunyai posisi dan peranan yang sangat strategis dalam hubungan antar bangsa.

Untuk mencapai tujuan pembangunan nasional, sebagai pengalaman Pancasila, transportasi memiliki posisi yang penting dan strategis dalam pembangunan bangsa dan hal ini harus tercermin pada kebutuhan mobilitas seluruh sektor dan wilayah.

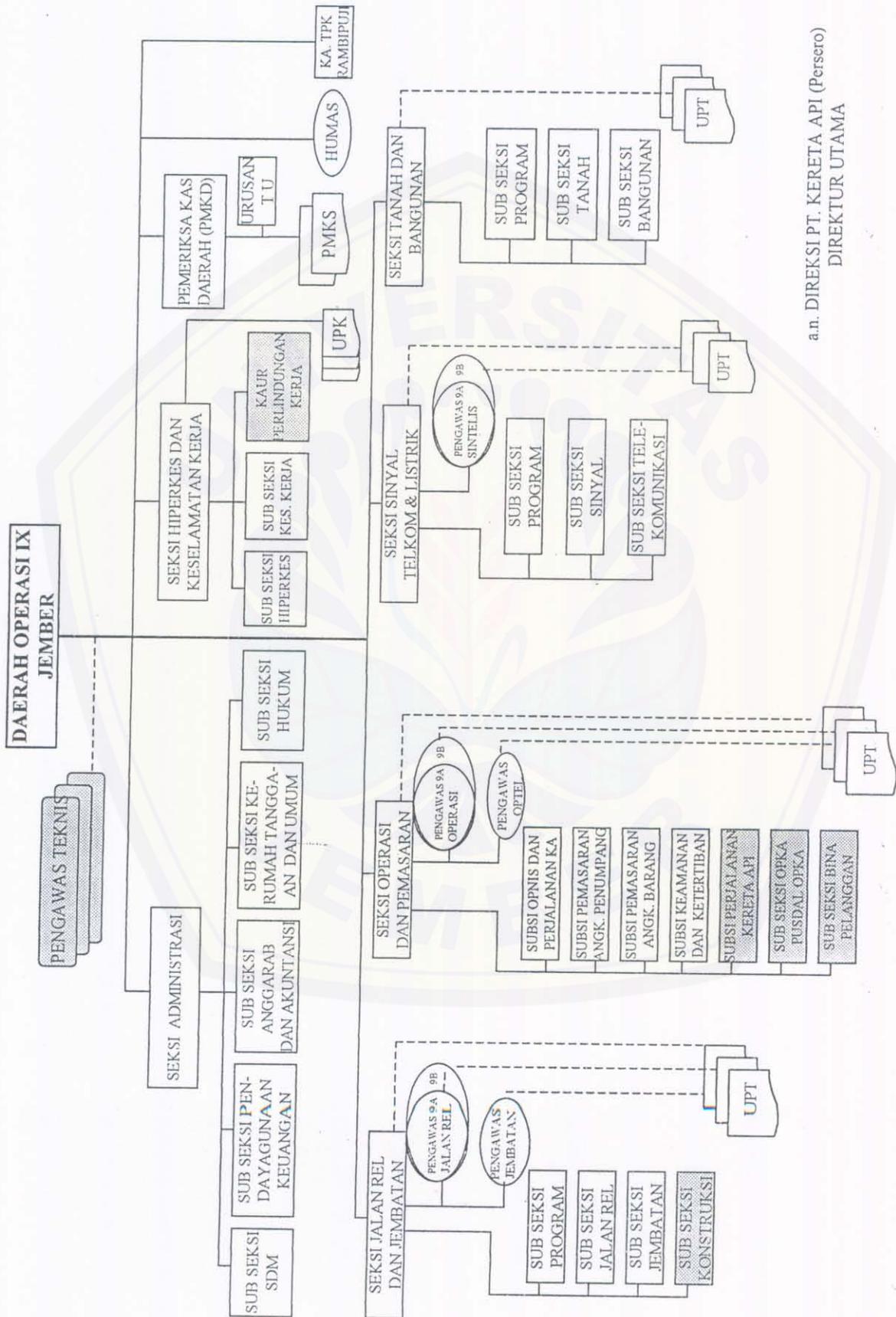
Transportasi merupakan sarana yang sangat penting dan strategis dalam memperlancar roda perekonomian, memperkuat persatuan dan kesatuan serta mempengaruhi semua aspek kehidupan bangsa dan negara. Pentingnya transportasi tersebut tercermin pada semakin meningkatnya kebutuhan akan jasa angkutan bagi mobilitas orang serta barang dari dan ke seluruh pelosok tanah air, bahkan dari dan ke luar negeri.

Disamping itu, transportasi juga berperan sebagai penunjang, pendorong, dan penggerak bagi pertumbuhan daerah yang berpotensi namun belum berkembang, dalam upaya peningkatan dan pemerataan pembangunan serta hasil-hasilnya.

Menyadari perannya, maka transportasi harus ditata dalam satu sistem transportasi nasional secara terpadu, dan mampu mewujudkan tersedianya jasa transportasi yang sesuai dengan tingkat kebutuhan pelayanan yang aman, nyaman, cepat, tepat, teratur dan dengan biaya yang terjangkau oleh daya beli masyarakat. Untuk itu perlu dikembangkan berbagai moda transportasi dengan memperhatikan karakteristik dan keunggulan moda yang bersangkutan, dalam kaitannya dengan jenis dan volume yang diangkut serta jarak tempuh yang harus dilayani.

Perkeretaapian merupakan salah satu moda transportasi yang memiliki karakteristik dan keunggulan khusus terutama dalam kemampuannya untuk mengangkut baik penumpang maupun barang secara masal, hemat energi, hemat dalam penggunaan ruang, mempunyai faktor keamanan yang tinggi, dan tingkat

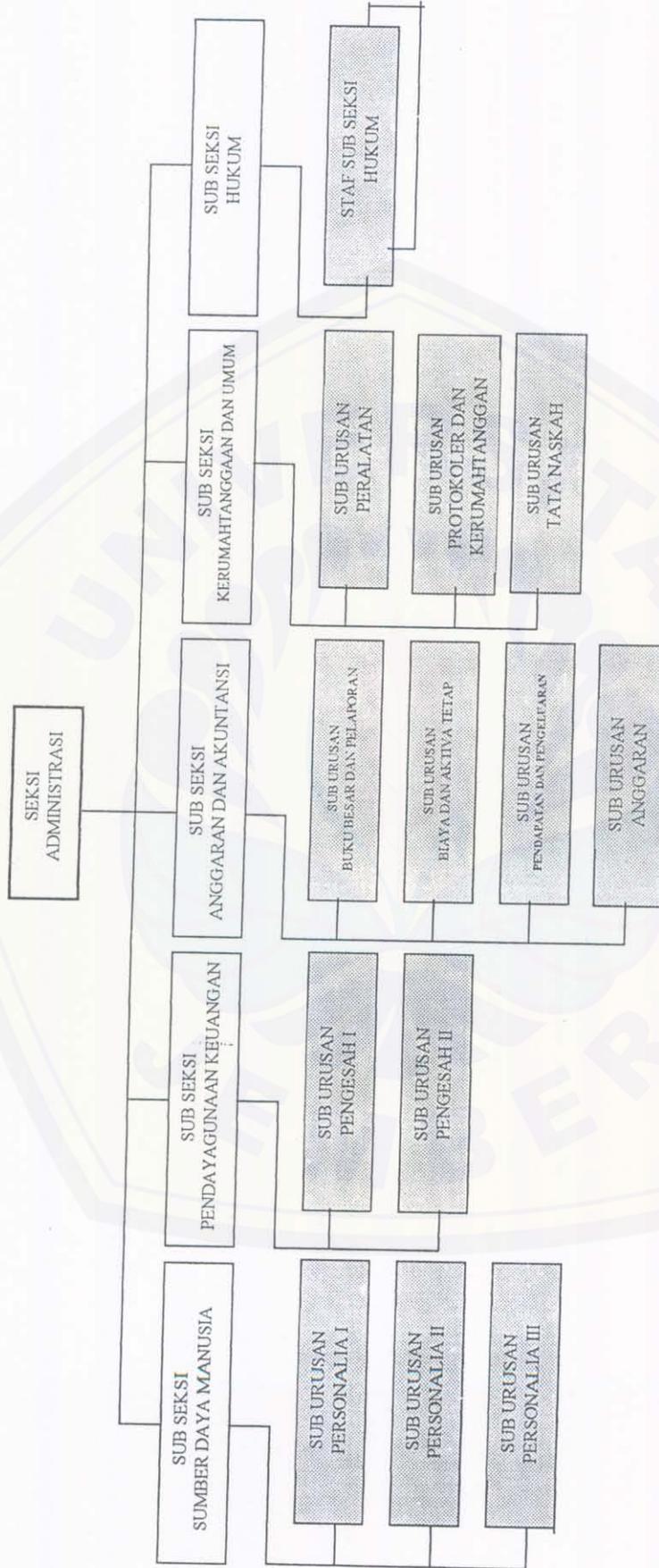
**BAGAN STRUKTUR ORGANSIASI PT. KERETA API (Persero)
DAERAH OPERASI IX JEMBER**



a.n. DIREKSI PT. KERETA API (Persero)
DIREKTUR UTAMA

Bagan Jabatan yang diarsir dalam SO Baru tidak tercantum

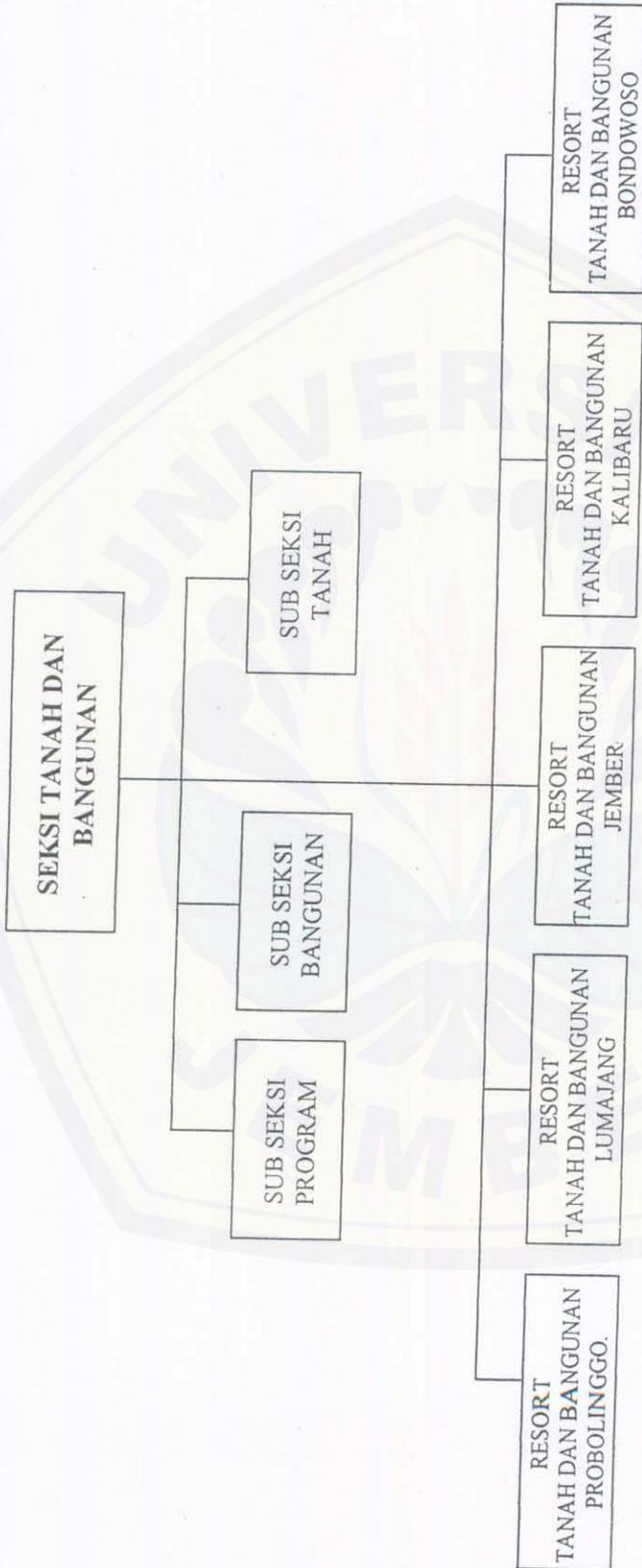
**BAGAN STRUKTUR ORGANISASI PT. KERETA API (Persero) DAERAH OPERASI IX JEMBER
SEKSI ADMINISTRASI**



a.n. DIREKSI PT. KERETA API (Persero)
DIREKTUR UTAMA

■ Bagan Jabatan yang diarsir dalam SO Baru tidak tercantum.

**BAGAN STRUKTUR ORGANISASI PT. KERETA API (Persero) DAERAH OPERASI IX JEMBER
SEKSI TANAH DAN BANGUNAN**



a.n. DIREKSI PT. KERETA API (Persero)
DIREKTUR UTAMA

.....



PERUSAHAAN UMUM KERETA API

PERJANJIAN

ANTARA

PERUMKA

DENGAN

NAMA : BAGIO PURNOMO
(Ketua Kopriin ANJASMORO)

TENTANG

PERSEWAAN TANAH MILIK PERUMKA

NOMOR : D.9 / JJB / 00011 / TNEI / 92



DAERAH OPERASI 9 JEMBER

PERJANJIAN

ANTARA

PERUSAHAAN UMUM KERETA API

DENGAN

BAGIO PURNOMO (KETUA KOPRIM)

TENTANG

PERSEWAAN TANAH MILIK PERUSAHAAN UMUM KERETA API

NOMOR : D.9/JJB/00011/TNH/1994

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1. N a m a : Ir NUGROHO WIBOWO.
Jabatan : Kepala Daerah Operasi 9 Perusahaan Umum Kereta Api Jember.
Alamat : Jl. Dahlia No. 2 Jember.

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku demikian mewakili Direksi PERUSAHAAN UMUM KERETA API untuk dan atas nama PERUSAHAAN UMUM KERETA API, selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.

2. N a m a : BAGIO PURNOMO (Ketua KOPRIM)
Pekerjaan : Ketua KOPRIMKA
Alamat : KOPRIMKA "ANJASMORO" JEMBER

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 persewaan tanah milik Perusahaan Umum Kereta Api yang berada di DAERAH OPERASI 9 JEMBER dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal-pasal sebagai berikut :

PASAL 1.

MAKSUD DAN TUJUAN.

1. PIHAK PERTAMA dengan ini menyewakan sebidang tanah milik Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) yang berada di DAERAH OPERASI 9 JEMBER kepada PIHAK KEDUA.

2.

2. PIHAK KEDUA menyewa tanah sebagaimana tersebut dalam ayat 1 pasal ini untuk kepentingan diri sendiri dan dimanfaatkan untuk : Kantin Pegawai / Depot

PASAL 2.

LOKASI DAN LUAS TANAH

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

*KOMPLEK KTR DAOP 9 JEMBER
Kelurahan : Jember Lor
Kecamatan : Patrang
Kabupaten : Jember*

2. Luas tanah sebagaimana tersebut dalam ayat 1 pasal ini adalah : 60 m²
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 uang sewa tanah kepada PIHAK PERTAMA sekaligus untuk sewa tanah satu tahun sesuai tarip yang berlaku dan yang ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA.
 - b. Sanggup membayar uang sewa tanah dengan tarip baru apabila PIHAK PERTAMA mengadakan penyesuaian tarip 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 2 perjanjian ini.
 - d. Mengurus surat surat ijin termasuk Surat Ijin Menirikan Bangunan ke instansi yang berhak mengeluarkan surat ijin tersebut

e.

- e. Mengosongkan dan menyerahkan kembali tanpa syarat tanah yang disewanya kepada PIHAK PERTAMA apabila sewaktu waktu akan dipergunakan oleh PIHAK PERTAMA.
3. PIHAK KEDUA dilarang keras :
- a. Melakukan perbuatan apapun yang dapat mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang disewa oleh PIHAK KEDUA sebagaimana tersebut dalam pasal 2.
 - b. Menjaminkan tanah yang disewa baik kepada Bank / Lembaga Keuangan lain, maupun kepada pihak lain.
 - c. Mengalihkan persewaan tanah kepada pihak lain , baik seluruh maupun sebagian

PASAL 4.

TARIF SEWA.

1. Tarif sewa tanah tiap meter persegi (m²) tiap tahun adalah 3% x harga tanah yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setempat.
2. PIHAK KEDUA harus membayar kepada PIHAK PERTAMA tarif sewa tanah, biaya ukur /administrasi sebesar 50 % tarif sewa tanah satu tahun serta Ppn sebesar 10 % .
3. Dengan demikian PIHAK KEDUA pada saat penandatanganan perjanjian ini harus membayar kepada PIHAK PERTAMA sebesar:

Rp. 121.770,00 (Untuk tahun pertama)
dengan perincian sebagai berikut :

a. Sewa tanah=3%x	60,00m ² xRp. 41.000=	Rp.	73.800,00
b. Biaya Ukur=	50%x Rp.	73.800,00=	Rp. 36.900,00
			+
	Jumlah	= Rp.	110.700,00
c. Ppn 10%	= 10%x Rp.	110.700,00=	Rp. 11.070,00
			+
	Jumlah semua	= Rp.	121.770,00

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

PASAL 5.

CARA PEMBAYARAN.

1. 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. Untuk pembayaran sebagaimana tersebut dalam ayat 1 diatas, akan diterbitkan rekening G.215 atas nama PIHAK KEDUA dan pembayarannya dilakukan di Kas Setasiun PERUMKA J E M B E R

PASAL 6.

JANGKA WAKTU

1. Perjanjian ini berlaku untuk masa : 2 (dua) Tahun 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 TARIP SEWA.

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

PASAL 8.

SANKSI

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 tarip, namun PIHAK KEDUA tidak mampu atau tidak bersedia membayar sewa tanah dengan tarip baru, maka PIHAK PERTAMA dapat memutuskan hubungan sewa menyewa 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 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 biaya PIHAK KEDUA.
5. Semua biaya 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 biaya 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 : J E M B E R

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. ...

PASAL 12.

PLNUTUP

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 : 05 APR 1994

PIHAK KEDUA

PIHAK PERTAMA

Perusahaan Umum Kereta Api
Kendala Daerah Operasi 9 Jember.



BAGIO PURNOMO



NUGROHO WIBOWO

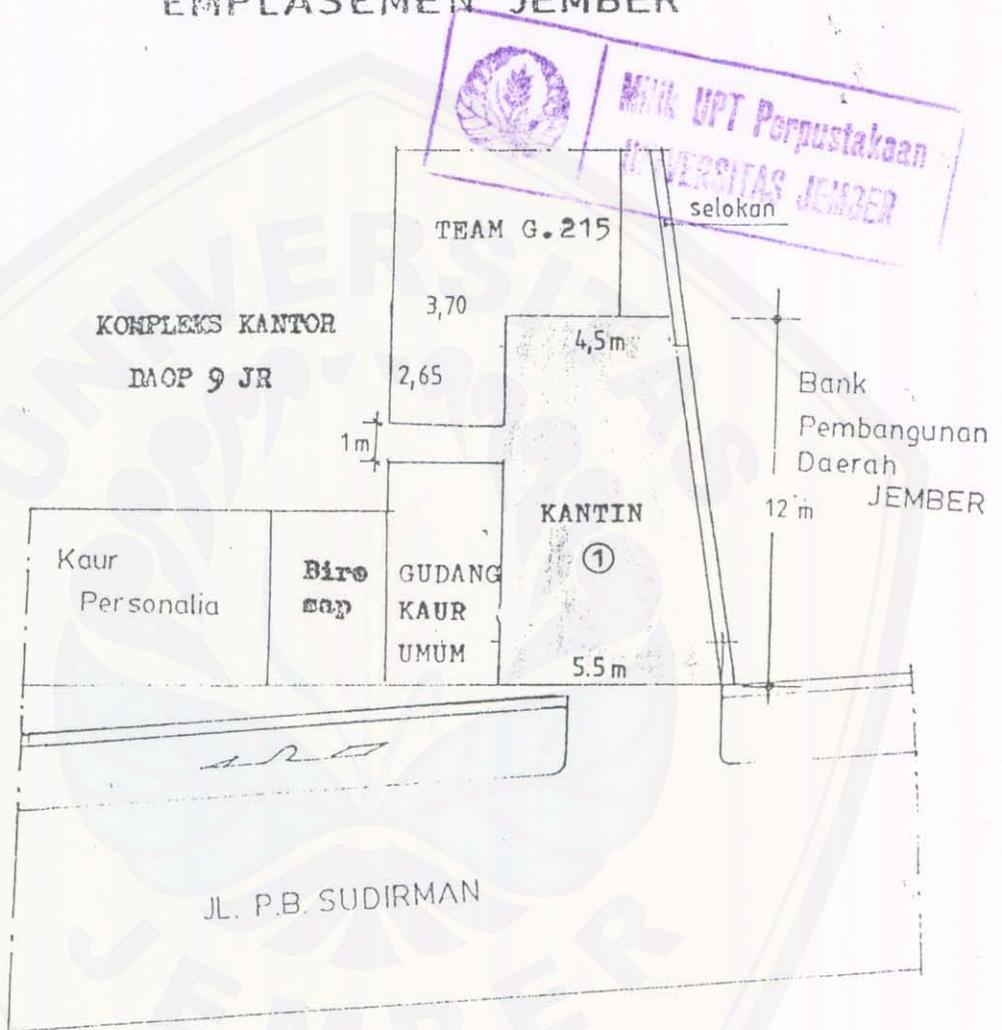
NIPP. 17359.



PERUSAHAAN UMUM KERETA API
DINAS JALAN DAN BANGUNAN
DAERAH OPERASI 9 JEMBER

Lamp Kontrak No.D.9/JJB/00011/TNH/91

GAMBAR SITUASI SEBAGIAN TANAH PERUMKA
EMPLASEMEN JEMBER



1

60 M2 TANAH MILIK PERUMKA YANG DIGUNAKAN OLEH

"KOPRIM" ANJASMORO PERUMKA JEMBER

MENGETAHUI / SEYUJU

KASI JJB D.9 JEMBER

SK.112 JEMBER

DK 112 JEMBER

PENGGUNA
TANAH

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

TUKIDI
NIPP.14579

SUTANTO
NIPP. 24031

SUPANGAT
Nipp.20918

BAGIO PURNOMO
Ketua Koprim A.moro