

**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 Saadiyah 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 pengetahuanmu tidak mengajarimu 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.
- ❖ Asmama terku 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 RAHMANI
NIM : 970710101137

Pembimbing

Hj Saadiah 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 di atasnya 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

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 Sistim 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.