

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PERSEWAAN TANAH ANTARA
PT KERETA API (Persero) DAERAH OPERASI IX JEMBER
DENGAN CV SUMBER JAYA AGUNG**

SKRIPSI



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

Aspek	Revisi	Waktu
Periode Tes:	07 NOV 2002	346.093
No. Urut:		DAM
		8

Oleh :

Idaw e-1

SISKA DAMAYANTI

NIM. 980710101137

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2002**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PERSEWAAN TANAH ANTARA
PT KERETA API (Persero) DAERAH OPERASI IX JEMBER
DENGAN CV SUMBER JAYA AGUNG**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PERSEWAAN TANAH ANTARA
PT KERETA API (Persero) DAERAH OPERASI IX JEMBER
DENGAN CV SUMBER JAYA AGUNG**

Oleh :

SISKA DAMAYANTI
NIM.980710101137

Pembimbing :

SUGIJONO, S.H.
NIP.131 403 358

Pembantu Pembimbing :

MARDI HANDONO, S.H., M.H.
NIP.131 832 299

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2002

MOTTO :

Memperoleh keuntungan tanpa risiko, pengalaman tanpa bahaya dan menerima hadiah tanpa bekerja, sama tidak mungkinnya dengan hidup tanpa dilahirkan.

(A.P. Gouthey)

PERSEMBAHAN

Dengan penuh syukur skripsi ini saya persembahkan kepada :

- 1. Ibunda (Susharlini) dan Ayahanda (Rachmadi) kedua orang tua yang saya hormati atas segala do'a dan kasihnya;*
- 2. Almamater Tercinta, Fakultas Hukum Universitas Jember;*
- 3. Adikku (Tatang Januar Ristanto) atas motivasinya;*
- 4. Yang Terkasih.*

PERSETUJUAN

DIPERTAHANKAN DI HADAPAN PENGUJI

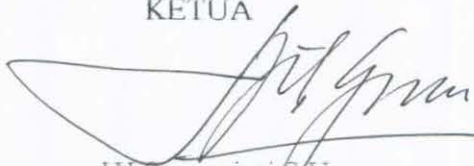
Pada

Hari : Selasa
Tanggal : 10
Bulan : September
Tahun : 2002

DITERIMA OLEH PANITIA PENGUJI FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER

PANITIA PENGUJI

KETUA



HJ. Soenarjati, S.H.

NIP. 130 350 760

SEKRETARIS

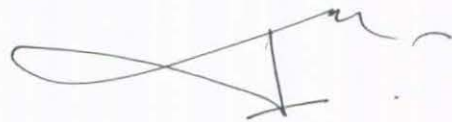
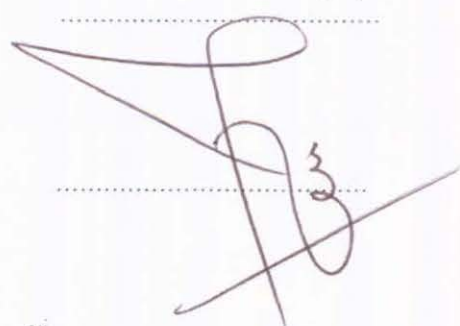


Nanang Suparto, S.H.

NIP. 131 415 666

ANGGOTA PENGUJI :

1. Sugijono, S.H.
NIP. 131 403 358
2. Mardi Handono, S.H., M.H.
NIP. 131 832 299


.....

.....

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PERSEWAAN TANAH ANTARA
PT KERETA API (Persero) DAERAH OPERASI IX JEMBER
DENGAN CV SUMBER JAYA AGUNG.**

Oleh :

SISKA DAMAYANTI

NIM. 980710101137

Pembimbing :



SUGIJONO, S.H.

NIP.131 403 358

Pembantu Pembimbing :



MARDI HANDONO, S.H.,M.H.

NIP.131 832 299

MENGESAHKAN

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

DEKAN,




KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala limpahan rahmat, karunia dan hidayah-NYA, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “PELAKSANAAN PERJANJIAN PERSEWAAN TANAH ANTARA PT KERETA API (Persero) DAERAH OPERASI IX JEMBER DENGAN CV SUMBER JAYA AGUNG”, sebagai kewajiban untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan, meskipun segala upaya telah penulis lakukan dengan bimbingan bapak-bapak dosen pembimbing skripsi. Atas keterbatasan penulis tersebut, saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan untuk perbaikan skripsi ini.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan bantuan baik saran ataupun materi yang diperlukan. Atas semua bantuannya, penulis mengucapkan terima kasih. Pada kesempatan ini penulis juga ingin mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat :

1. Bapak Sugijono, S.H., selaku pembimbing atas segala bimbingan, pengarahan dan nasehat kepada penulis.
2. Bapak Mardi Handono, S.H.,M.H., selaku pembantu pembimbing atas segala perhatian dan bimbingannya.
3. Ibu Hj Soenarjati,S.H., selaku ketua tim penguji, yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini.
4. Bapak Nanang Suparto,S.H., selaku sekretaris penguji, yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini.
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H.,S.U., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Bapak Kopong Paron Pius, S.H.,S.U.,selaku Pembantu Dekan I, Bapak Multazam Muntaha,S.H.,selaku Pembantu Dekan II, dan Bapak Totok Sudaryanto, S.H.,M.S., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.

7. Bapak Soeharsono, S.H., selaku Dosen Wali atas segala pengarahan dan bimbingannya selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember.
8. Para Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala jasa dan tempaannya sehingga penulis dapat memperkaya khasanah pengetahuan hukum serta juga para staf dan karyawan atas segala pelayanannya.
9. Keluarga besar ayah dan ibu atas segala dorongan dan do'anya.
10. Seluruh teman se-Fakultas Hukum Universitas Jember yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, terima kasih atas segala motivasi, saran dan perhatian dalam persahabatan.
11. Semua pihak yang telah mengulurkan bantuan kepada penulis baik langsung maupun tidak langsung, sehingga terwujudlah hasil akhir skripsi ini.

Atas segala bentuk perhatian, pengarahan, do'a, motivasi dan bantuan dari pihak-pihak tersebut diatas, semoga amal baiknya mendapat balasan yang setimpal dan pahala dari Allah SWT.

Akhirnya, penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan pengguna serta dapat dijadikan sebagai sumbangsih dalam memperkaya pengetahuan.

Jember, Agustus

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PEMBIMBING.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN.....	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
RINGKASAN.....	xiii
I. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Ruang Lingkup.....	3
1.3 Permasalahan.....	3
1.4 Tujuan Penulisan.....	3
1.4.1 Tujuan Umum.....	3
1.4.2 Tujuan Khusus.....	4
1.5 Metodologi Penulisan.....	4
1.5.1 Pendekatan Masalah.....	4
1.5.2 Sumber Data.....	5
1.5.3 Metode Pengumpulan Data.....	5
1.5.4 Metode Analisis Data.....	6
II. FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
2.1 Fakta.....	7

2.2 Dasar Hukum.....	9
2.3 Landasan Teori.....	12
2.3.1 Pengertian Perjanjian pada umumnya.....	12
2.3.1.1 Unsur-unsur Perjanjian.....	14
2.3.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian.....	15
2.3.1.3 Asas-asas Perjanjian.....	18
2.3.2 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa.....	19
2.3.3 Pengertian Wanprestasi.....	27
III. PEMBAHASAN	
3.1 Syarat-syarat pelaksanaan perjanjian persewaan tanah antara PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember dengan CV Sumber Jaya Agung.....	30
3.2 Kedudukan para pihak dalam perjanjian persewaan tanah antara PT Kereta Api (Persero) Daop IX Jember dengan CV Sumber Jaya Agung.....	36
3.3 Upaya penyelesaian jika terjadi wanprestasi dari salah satu pihak dalam pelaksanaan perjanjian persewaan antara PT Kereta Api (Perero) Daop IX Jember dengan CV Sumber Jaya Agung.....	39
IV. KESIMPULAN DAN SARAN	
4.1 Kesimpulan.....	44
4.2 Saran.....	45
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

- I. Surat Perjanjian Persewaan Tanah Nomor D.X/ TB/ 08509/ X/ 2000.
- II. Surat Konsultasi/ Penelitian dari Fakultas Hukum Universitas Jember pada PT Kereta Api (persero) Daerah Operasi IX Jember.
- III. Surat Ijin Penelitian dari PT Kereta Api (persero) Daerah Operasi IX Jember.
- IV. Surat Konsultasi/ Penelitian dari Fakultas Hukum Universitas Jember pada CV Sumber Jaya Agung.
- V. Surat Ijin Konsultasi/ Penelitian dari CV Sumber Jaya Agung.

RINGKASAN

Dalam rangka meningkatkan efisiensi dan efektivitas perkeretaapian maka perusahaan Kereta Api (Perumka) dialihkan bentuknya menjadi perusahaan perseroan (PT Kereta Api). Dengan berubahnya perumka menjadi PT Kereta Api maka asset atau kekayaan juga ikut beralih menjadi milik PT Kereta Api. Salah satu asset atau kekayaan PT Kereta Api (persero) adalah tanah yang harus dimanfaatkan guna lebih mengoptimalkan pendapatan PT Kereta Api (persero) dan untuk menunjang pengembangan sarana dan prasarana kereta api. Dilain pihak ada pihak tertentu yang membutuhkan tanah guna mengembangkan usahanya. Akhirnya dengan kesepakatan kedua belah pihak, maka timbullah perjanjian persewaan tanah antara pihak yang mempunyai tanah yaitu PT Kereta Api (persero) dengan pihak kedua sebagai penyewa yaitu CV Sumber Jaya Agung.

Permasalahan yang akan penulis bahas adalah apa saja syarat-syarat perjanjian persewaan tanah, bagaimana kedudukan para pihak dalam perjanjian dan bagaimana upaya penyelesaian jika terjadi wanprestasi dari salah satu pihak dalam perjanjian persewaan tanah tersebut.

Tujuan penulisan secara umum adalah untuk melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat-syarat dalam mencapai gelar sarjana hukum dan secara khusus adalah untuk mengetahui syarat-syarat perjanjian persewaan tanah antara PT Kereta Api (persero) dengan pihak lain, kedudukan para pihak dan upaya penyelesaian jika terjadi wanprestasi antara para pihak dalam perjanjian tersebut.

Metode pendekatan masalah yang dipakai adalah secara yuridis normatif dan didukung data empiris dengan sumber data primer dan sumber data sekunder yang digali dari wawancara dan studi literatur kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif dan disimpulkan secara deduktif.

Berdasarkan fakta yang ada maka dapat dilakukan perjanjian persewaan tanah antara PT Kereta Api (persero) dengan pihak lain, yaitu CV Sumber Jaya

Agung yang tertuang dalam surat perjanjian nomor D.IX/ TB/ 08509/X/ 2000 tanggal 01 Oktober 2000.

Perjanjian ini dapat dilakukan karena telah memenuhi unsur-unsur dan syarat sahnya perjanjian seperti yang tertuang dalam pasal 1313 dan pasal 1320 KUHPerduta. Kedudukan para pihak dalam perjanjian cenderung lebih kuat pihak PT Kereta Api (persero) sebagai pemilik tanah dan apabila terjadi wanprestasi maka upaya penyelesaiannya dapat dilakukan secara musyawarah mufakat terlebih dahulu dan bila tak terselesaikan maka dapat menempuh jalur pengadilan.

Saran yang dapat penulis kemukakan adalah PT Kereta Api (persero) harus menjelaskan isi perjanjian secara jelas pada penyewa karena merupakan perjanjian baku dan pihak penyewa harus berhati-hati sebelum menandatangani perjanjian, selain itu hendaknya penyewa diikutsertakan dalam pembuatan isi perjanjian agar mempunyai kedudukan yang benar-benar sama.

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Berdasarkan pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945 jo Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1946 tentang Nasionalisasi perusahaan Belanda, maka perusahaan kereta api yang telah ada sejak jaman kolonial Belanda di konversi menjadi perusahaan nasional dan dengan Peraturan Pemerintah RI Nomor 57 Tahun 1990 perusahaan jawatan (Perjan) Kereta Api diubah menjadi perusahaan umum (Perum) Kereta Api yang merupakan salah satu dari Badan Hukum milik negara. Pada tahun 1998 melalui PP RI Nomor 19 Tahun 1998 tentang peralihan bentuk Perum Kereta Api menjadi perusahaan Perseroan (persero) maka perusahaan kereta api menjadi perusahaan perseroan (persero). Dalam perkembangan selanjutnya maka PT Kereta Api (Persero) menjadi perusahaan yang berdiri sendiri.

PT Kereta Api (Persero) di wilayah Daop IX Jember tentunya mempunyai asset (kekayaan) salah satu bagian dari assetnya adalah tanah. Tanah yang dimiliki ini ada yang sudah dalam keadaan terpakai dan ada yang belum terpakai. Tanah yang belum terpakai itu perlu adanya pendayagunaan agar dapat diperoleh keuntungan khususnya guna pengembangan PT Kereta Api (persero) itu sendiri. Sedangkan dilain pihak ada yang tidak atau belum mempunyai tanah dan membutuhkan tanah untuk pengembangan usahanya. Pihak ini akan menggunakan tanah yang dimiliki oleh PT Kereta Api (persero) serta menggunakan tanah tersebut dalam batas-batas tertentu dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

PT Kereta Api sebagai badan hukum dapat melakukan perbuatan hukum, salah satu perbuatan hukum tersebut yang menyangkut masalah tanah yaitu terjadinya persewaan tanah antara pihak yang mempunyai tanah yaitu PT Kereta Api (persero) sebagai pihak yang menyewakan dengan pihak kedua yang membutuhkan tanah tersebut, dalam hal ini CV Sumber Jaya Agung, sebagai penyewa.



Oleh karena itu dibuatlah persewaan tanah yang merupakan kesepakatan kedua belah pihak. Perjanjian persewaan tanah yang dilaksanakan PT Kereta Api (Persero) dengan CV Sumber Jaya Agung dibuat secara tertulis, memenuhi syarat-syarat yang harus dipenuhi agar memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan menganut asas kebebasan berkontrak (pasal 1338 KUHPerdara). Terjadinya perjanjian persewaan tanah ini dibuktikan dengan telah dibubuhkannya tandatangan baik oleh pihak PT Kereta Api (persero) sebagai pihak yang menyewakan dan CV Sumber Jaya Agung sebagai pihak penyewa. Dari perjanjian itu lahir suatu perikatan, perikatan yang lahir dari perjanjian yang memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, dan perikatan yang lahir dari undang-undang atau diluar kemauan para pihak bersangkutan. Apabila orang melakukan perjanjian, maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Sungguh-sungguh mereka itu terikat satu sama lain karena janji yang mereka berikan. Tali perikatan itu berakhir bila terjadi suatu pemenuhan janji atau karena suatu kesepakatan (Subekti, 1990: 3).

Sedangkan dalam perjanjian ini pihak PT Kereta Api (persero) telah menyediakan formulir perjanjian persewaan tanah, dan pihak penyewa hanya tinggal menandatangani saja setelah membaca klausul-klausul yang terdapat didalamnya apabila akan menyewa. Dengan demikian kedudukan PT Kereta Api (persero) tampak lebih kuat daripada pihak kedua, karena PT Kereta Api (persero) yang telah membuat klausul-klausul perjanjiannya, padahal dalam pembuatan perjanjian para pihak harus mempunyai kedudukan yang sama dan masing-masing pihak berhak untuk menentukan isi atau klausul-klausul dari perjanjian sehingga antara para pihak tersebut tercapai kata sepakat untuk melahirkan perjanjian.

Oleh karena itu penulis tertarik untuk menulis lebih dalam tentang perjanjian dan membahas permasalahan tersebut dalam penulisan skripsi ini dengan judul **“Pelaksanaan perjanjian persewaan tanah antara PT Kereta Api (persero) Daerah Operasi IX Jember dengan CV Sumber Jaya Agung”**.

1.2 Ruang Lingkup

Agar tidak menimbulkan salah pengertian dalam tujuan penulisan skripsi maka penulis membatasi ruang lingkup pembahasan guna menghindari adanya penilaian atau penafsiran yang menyimpang dari pokok permasalahan dan sesuai dengan judul skripsi.

Ruang lingkup yang akan dibahas adalah termasuk dalam hukum perjanjian, khususnya yang menyangkut perjanjian persewaan tanah di PT Kereta Api (persero).

1.3 Permasalahan

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas ada beberapa permasalahan yang dibahas oleh penulis skripsi, yaitu :

1. apa saja syarat-syarat yang dibutuhkan dalam perjanjian persewaan tanah antara PT Kereta Api (persero) Daop IX Jember dengan CV Sumber Jaya Agung?
2. bagaimana kedudukan para pihak dalam perjanjian persewaan tanah antara PT Kereta Api (persero) Daop IX Jember dengan CV Sumber Jaya Agung?
3. bagaimana upaya penyelesaian jika terjadi wanprestasi salah satu pihak dalam pelaksanaan perjanjian persewaan tanah antara PT Kereta Api (persero) Daop IX Jember dengan CV Sumber Jaya Agung?

1.4 Tujuan Penulisan

Penulis mempunyai dua tujuan, yaitu:

1.4.1. Tujuan Umum

1. merupakan tujuan yang bersifat akademis yaitu guna memenuhi dan melengkapi syarat-syarat untuk meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi yang berminat dan berkepentingan sehubungan dengan permasalahan.

3. untuk menerapkan ilmu pengetahuan yang telah diperoleh dalam perkuliahan yang bersifat teoritis dihubungkan dengan yang ada dalam masyarakat.

1.4.2. Tujuan Khusus

1. untuk mengkaji dan menganalisa syarat-syarat perjanjian persewaan tanah antara PT Kereta Api (persero) Daop IX Jember dengan CV Sumber Jaya Agung.
2. untuk mengkaji dan menganalisa kedudukan para pihak dalam perjanjian persewaan tanah antara PT Kereta Api (persero) Daop IX Jember dengan CV Sumber Jaya Agung.
3. untuk mengkaji dan menganalisa upaya penyelesaian jika terjadi wanprestasi dari salah satu pihak dalam pelaksanaan perjanjian persewaan tanah antara PT Kereta Api (persero) Daop IX Jember dengan CV Sumber Jaya Agung.

1.5 Metode Penulisan

Metode penulisan merupakan unsur penting dan mutlak yang harus ada dalam penulisan skripsi karena mengandung suatu kebenaran ilmiah. Metode penulisan adalah usaha untuk mencari, menemukan dan menganalisa masalah yang disajikan sehingga dapat terbentuk suatu jaringan sistem untuk mendapatkan karya ilmiah yang konkret. Metode penulisan pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa suatu karya ilmiah dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya (Soerjono Soekanto, 1986: 6-7).

Oleh karena itu metode yang akan menjadi pedoman dalam penulisan skripsi ini :

1.5.1 Pendekatan masalah

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode yuridis normatif dan didukung data empiris.

Metode yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji dan menelaah peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan pendapat ahli yang berhubungan dengan masalah yang dibahas sebagai dasar dalam pembahasan dan pemecahan terhadap permasalahan yang ada dalam skripsi ini, sedangkan untuk memperoleh data empiris dilakukan dengan pengamatan dan penelitian lapangan untuk mendapatkan data dan keterangan dari pihak terkait dalam hal ini PT Kereta Api (persero) Daop IX Jember dan CV Sumber Jaya Agung sebagai bahan kajian dari segi praktis.

1.5.2 Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sumber data primer dan sumber data sekunder, yaitu :

1. Sumber data primer

adalah sumber data yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan berupa wawancara dengan pihak PT Kereta Api (persero) Daop IX Jember serta dokumen-dokumen yang berhubungan dengan perjanjian persewaan tanah dengan CV Sumber Jaya Agung atau penjelasan dari pihak yang bersangkutan.

Data primer ini diperoleh dari penelitian lapangan yang dilaksanakan dengan mengadakan wawancara langsung antara penulis dengan informan.

2. Sumber data sekunder

adalah sumber data yang diperoleh dari :

- a. Peraturan-peraturan yang berlaku dan mempunyai relevansi yang erat dengan pokok permasalahan, misalnya peraturan perundang-undangan.
- b. Pendapat para sarjana atau ahli hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang ada.

1.5.3 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan penulis adalah :

1. wawancara

Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dengan perwakilan PT Kereta Api (persero) Daop IX Jember dan CV Sumber Jaya Agung, yaitu dengan melakukan tanya jawab secara langsung mengenai hal yang berhubungan dengan permasalahan.

Wawancara yang digunakan adalah bebas terpimpin yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman dan dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan yang berkaitan dengan permasalahan. Hal ini dimaksudkan untuk memperoleh data secara langsung dari pihak-pihak atau pejabat yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam skripsi. Penulis dalam hal ini melaksanakan wawancara dengan Bapak Sabar Santoso selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis Tanah dan Bangunan di PT Kereta Api Daerah Operasi IX Jember dan Ibu Anis Supiyani selaku Direktris CV Sumber Jaya Agung.

2. studi literatur

Pengumpulan data dilakukan dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, literatur dan karya ilmiah yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas.

1.5.4 Metode Analisis Data

Setelah data yang diperlukan ini terkumpul maka selanjutnya disusun secara sistematis dan teratur serta dilakukan analisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Yang dimaksud dengan metode deskriptif kualitatif adalah suatu metode untuk memperoleh gambaran singkat mengenai suatu permasalahan yang dibahas berdasarkan atas analisis yang diuji melalui norma-norma dan kaidah-kaidah hukum masyarakat dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan masalah yang dibahas. Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif, yaitu suatu metode berpikir yang menarik dan menyimpulkan dari suatu pembahasan yang bersifat umum menuju pembahasan yang bersifat khusus.

BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Perjanjian persewaan tanah dilakukan antara PT Kereta Api (persero) Daerah Operasi IX Jember dengan CV Sumber Jaya Agung di Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember yang tertuang dalam Surat Perjanjian Persewaan Tanah Nomor D.IX. JR/ TB/ 08509/ X/ 2000. Perjanjian tersebut dibuat pada tanggal 01 Oktober 2000 antara pihak-pihak :

1. PT Kereta Api (persero) berkedudukan di Jalan Dahlia 02 Jember, dalam perbuatan hukum ini diwakili secara sah dan bertindak untuk dan atas nama Direksi PT Kereta Api (persero) oleh :

Nama : Drs. Djusman Manurung

Jabatan : Kepala Daerah Operasi IX Jember di Kantor Daerah Operasi IX Jember.

Alamat : Jalan Dahlia 02 Jember.

Selanjutnya dalam perjanjian ini disebut Pihak Pertama.

2. CV Sumber Jaya Agung, berkedudukan di Jalan Darmawangsa 45 Rambipuji dalam perbuatan hukum ini diwakili secara sah oleh :

Nama : Anis Supiyani

Jabatan : Direktris CV Sumber Jaya Agung

Alamat : Jalan Darmawangsa Nomor 45 Rambipuji, Jember.

Selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai Pihak Kedua.

Disini kedua belah pihak sepakat dan setuju mengadakan perjanjian tentang persewaan tanah milik PT Kereta Api (persero) yang berada di Daerah Operasi IX Jember dengan ketentuan dan syarat-syarat dan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :



- a. bahwa Pihak Pertama memberikan ijin kepada Pihak Kedua untuk memanfaatkan tanah PT Kereta Api (persero) yang berada di Daerah Operasi IX Jember secara sewa pakai.
- b. bahwa Pihak Kedua mengakui dengan sebenarnya bahwa Pihak Pertama adalah pemilik tanah beserta asset yang ada dan perlengkapannya.
- c. bahwa Pihak Kedua akan memanfaatkan tanah dimaksud sepanjang tidak bertentangan dengan syarat atau peraturan yang berlaku di PT Kereta Api (persero) maupun instansi lain yang berwenang di luar PT Kereta Api.
- d. bahwa lokasi tanah dalam perjanjian terletak di Km. 186+465 s/d 186+547 (Emplasemen Rambipuji) Desa Kaliwining Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember dan pada prinsipnya PT Kereta Api (persero) hanya menyediakan lahan kosong seluas 1.640 M2;
- e. bahwa apabila mendapatkan ijin tertulis dari instansi yang berwenang, Pihak Kedua akan mendirikan bangunan berupa kios untuk tempat usaha dengan gambar bangunan yang diketahui oleh Pihak Pertama.

Kedua belah pihak, PT Kereta Api (persero) dan CV Sumber Jaya Agung setelah mempertimbangkan hal-hal tersebut diatas sepakat untuk menuangkan dalam bentuk perjanjian persewaan tanah dengan ketentuan dan syarat-syarat yang telah diatur dalam pasal-pasal tercantum dalam Surat Perjanjian Persewaan Tanah milik PT Kereta Api (persero) Nomor D.IX/ TB/ 08509/ 2000 tanggal 1 Oktober 2000 antara PT Kereta Api (persero) dengan CV Sumber Jaya Agung dan ditandatangani oleh Drs. Djusman Manurung (Kepala Daerah Operasi IX Jember) dari pihak PT Kereta Api (persero) dan Anis Supiyani (Direktris CV Sumber Jaya Agung) dari CV Sumber Jaya Agung.

Berdasarkan pada terjadinya perjanjian diatas setelah adanya kata sepakat dan telah terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian sesuai pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan sesuai dengan asas konsensualitas maka perjanjian itu dianggap telah ada dan harus dilaksanakan dan sesuai

perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (pasal 1338 KUHPerdara).

Dengan adanya perjanjian ini maka timbul suatu perikatan yang mengharuskan adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang melakukan perjanjian.

Perikatan yang dilahirkan karena perjanjian tersebut mengakibatkan akibat hukum :

1. timbulnya suatu kewajiban yang dipikul oleh CV Sumber Jaya Agung untuk memenuhi pembayaran uang sewa sesuai tarif yang berlaku dan yang telah ditetapkan.
2. timbulnya suatu kewajiban bagi PT Kereta Api (persero) untuk menyediakan tanah sebagaimana tersebut dalam perjanjian.
3. timbulnya suatu hak bagi CV Sumber Jaya Agung untuk memperoleh tanah yang disewa dari PT Kereta Api (persero).
4. timbulnya suatu hak bagi PT Kereta Api (persero) dalam pembayaran uang sewa sesuai tarif dan waktu yang ditentukan.

2.2. Dasar Hukum

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

a. Pasal 1234

Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.

b. Pasal 1243

Ganti kerugian karena tidak terpenuhinya suatu perikatan barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau sesuatu yang harus diberikan atau

dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

c. Pasal 1313

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

d. Pasal 1320

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- (1) adanya sepakat mereka yang mengikatkan diri.
- (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- (3) suatu hal tertentu.
- (4) suatu sebab yang halal.

e. Pasal 1330

Orang-orang yang tidak cakap melakukan perjanjian :

- (1) orang-orang yang belum dewasa
- (2) mereka yang ditarik dibawah pengampuan
- (3) orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian.

f. Pasal 1337

Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

g. Pasal 1338

- (1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- (2) Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- (3) Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

h. Pasal 1548

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

i. Pasal 1550

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

1. menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
2. memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
3. memberikan sipenyewa kenikmatan yang tentram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.

Pasal 44 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

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

Surat Perjanjian Persewaan Tanah Nomor D.IX JR/ TB/ 08509/ X/2000.

2.3. Landasan Teori

2.3.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya.

Secara etimologi perikatan adalah terjemahan dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda "*verbintenis*" istilah perikatan ini lebih umum dipakai dalam literatur hukum Indonesia ada pula yang menerjemahkan dengan perjanjian atau persetujuan. Perihal perikatan diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Perkataan perikatan (*verbintenis*) mempunyai arti luas dari perjanjian, sebab dalam Buku III KUH Perdata tersebut diakui juga perihal hukum yang sama sekali tidak bersumber pada perjanjian atau persetujuan, yaitu perihal yang timbul untuk pengurusan kepentingan orang lain dan perihal perikatan yang timbul karena undang-undang.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itu timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang mana perbuatan perjanjian ini menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya dalam bentuk perjanjian berupa suatu rangkaian perikatan yang terdapat "janji" atau kesanggupan yang diucapkan maupun tertulis.

Dengan demikian hubungan antara perjanjian perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menimbulkan suatu perikatan, suatu perjanjian juga disebut persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Jadi perjanjian itu sumber penting dari perikatan, perikatan itu berisi perjanjian dan masih merupakan suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa yang konkret (Subekti, 1990: 3).

Perjanjian pada umumnya diatur dalam Buku III KUH Perdata Titel II, sedangkan dalam Titel IV sampai XVIII diatur tentang perjanjian-perjanjian khusus, meskipun demikian dengan sendirinya ketentuan-ketentuan yang

mengatur perikatan yang timbul karena perjanjian pada Titel I dan IV yaitu tentang hapusnya perikatan tetap berlaku bagi perjanjian.

Dalam pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dengan adanya perjanjian maka timbullah suatu hubungan antara para pihak tersebut dan dinamakan perikatan.

Jadi “perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih sedang mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan” (Ibid, 1990: 78).

Macam-macam pengertian perikatan :

1. Perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi sekaligus mewajibkan pihak lain untuk menunaikan perjanjian prestasi (M.Yahya Harahap, 1982: 2).
2. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Subekti, 1990: 1).
3. Selanjutnya menurut Wiryono Projodikoro (1993: 9), memberikan definisi perjanjian sebagai berikut :

“Perjanjian adalah sebagai suatu perhubungan dimana hukum mengenai harta benda antara dua pihak dalam mana suatu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak yang lain dapat menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut”.

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian mengandung hubungan hukum antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian dan merupakan suatu ikatan antara pihak yang satu dengan pihak yang lain dimana masing-masing pihak terikat dalam hak dan kewajiban.

2.3.1.1. Unsur-unsur Perjanjian

Berdasarkan perumusan pengertian perjanjian maka perjanjian mengandung unsur-unsur sebagai berikut (Abdulkadir Muhammad, 1990:79) :

- a. Adanya pihak-pihak, sedikitnya dua orang.

Pihak-pihak ini disebut subyek perjanjian, subyek perjanjian ini dapat berupa manusia pribadi atau badan hukum. Subyek perjanjian ini harus mampu atau berwenang melakukan perbuatan hukum seperti ditetapkan undang-undang.

- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak.

Persetujuan disini bersifat tetap, bukan sedang berunding. Perundingan itu adalah tindakan pendahuluan untuk menuju kepada adanya persetujuan. Persetujuan itu ditujukan dengan penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran. Apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu diterima oleh pihak yang lainnya. Yang ditawarkan dan dirundingkan umumnya mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian. Dengan disetujuinya oleh masing-masing pihak tentang syarat-syarat dan obyek mengenai perjanjian itu maka timbullah persetujuan. Persetujuan ini adalah salah satu syarat sahnya perjanjian.

- c. Ada tujuan yang ingin dicapai

Tujuan mengadakan perjanjian terutama untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak itu, kebutuhan mana hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain. Tujuan itu bersifat tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang.

- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan

Dengan adanya persetujuan, maka timbullah kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak-pihak sesuai

dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembeli berkewajiban membayar harga dan penjual berkewajiban menyerahkan barang. Dalam hukum Anglo Saxon (Inggris) prestasi disebut dengan istilah "*consideration*".

e. Ada bentuk tertentu

Bentuk ini perlu ditentukan, karena ada ketentuan undang-undang bahwa hanya dengan tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan bukti. Bentuk tertentu itu biasanya berupa akta. Perjanjian itu dapat dibuat secara lisan, artinya dengan kata-kata yang jelas maksud dan tujuannya yang dipahami oleh pihak-pihak, itu sudah cukup, kecuali jika pihak-pihak menghendaki supaya dibuat secara tertulis dalam bentuk akta.

f. Ada syarat-syarat tertentu

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

2.3.1.2. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian akan berlaku sah apabila perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang sehingga secara hukum telah terpenuhi. Menurut pasal 1320 KUHPerdara syarat sahnya suatu perjanjian adalah :

1. Adanya kata sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab tertentu;

Ad. 1. Adanya kata sepakat mereka yang mengikatkan diri.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Persetujuan kehendak yang melahirkan kesepakatan tersebut sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan atau tekanan dari pihak manapun juga, betul-betul murni atas kemauan dari para pihak, karena jika perjanjian tersebut mengandung unsur paksaan, kekhilafan atau penipuan maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim (Subekti, 1987:17).

Kata sepakat itu harus terjadi secara bebas yaitu tidak ada paksaan, penipuan maupun kekhilafan untuk adanya kesepakatan yang dibuatnya, dengan adanya penipuan, paksaan maupun kekhilafan mengakibatkan perjanjian itu tidak ada sepakat yang sah (Pasal 1321 KUHPerdara). Dengan adanya paksaan, penipuan maupun kekhilafan (Pasal 1321, 1322, 1328 KUHPerdara) perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan perjanjian.

Ad. 2. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Setiap orang dalam membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan cakap menurut hukum (Pasal 330 KUHPerdara) adalah umur 21 tahun dan sehat pikirannya. Dalam pasal 1330 KUHPerdara disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian :

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
3. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tersebut.

Seorang perempuan yang bersuami untuk mengadakan perjanjian memerlukan bantuan atau izi suaminya (Pasal 108 KUHPerdara) tetapi oleh

SEMA No.3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 kepada ketua pengadilan diseluruh Indonesia ternyata bahwa Mahkamah Agung menganggap bahwa pasal 108 dan pasal 110 KUHPdata tentang wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum didepan pengadilan tanpa izin suaminya dan bantuan suaminya sudah tidak berlaku lagi. Dan setelah berlakunya Undang-undang No.1 Tahun 1974 (UU Perkawinan) khususnya mengenai pasal 3 diterangkan bahwa kedudukan seorang istri adalah sama dengan kedudukan suami dalam rumah tangga.

Ad. 3. Suatu hal tertentu

Mengandung makna bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan, hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan dan barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya.

Ad.4. Suatu sebab yang halal

Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain daripada isi perjanjian, dengan segera harus dihilangkan satu kemungkinan salah sangka, bahwa sebab itu adalah sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang termaksud. Bukan itu yang dimaksudkan oleh undang-undang dengan sebab yang halal itu.

Sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat suatu perjanjian atau dorongan jiwa untuk membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak diperduiikan oleh suatu undang-undang. Hukum pada dasarnya tidak menghiraukan apa yang ada dalam gagasan seseorang atau apa yang dicita-citakan seseorang, yang diperhatikan oleh hukum atau undang-undang hanyalah tindakan orang dalam masyarakat. Jadi yang dimaksud dengan sebab atau causa dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri (Subekti, 1990: 9).

2.3.1.3. Asas-asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas-asas penting yang perlu diketahui, asas-asas tersebut adalah :

a. Asas Kebebasan Berkontrak (Sistem Terbuka)

Asas ini mengandung arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apapun, walaupun oleh undang-undang belum diatur. Asas ini disebut “asas kebebasan berkontrak” (*freedom of making contract*). Walaupun berlaku asas ini kebebasan berkontrak tersebut masih dibatasi oleh tiga hal :

1. Tidak dilarang oleh undang-undang
2. Tidak bertentangan dengan kesusilaan
3. Tidak bertentangan dengan kepentingan umum

(Abdulkadir Muhammad, 1990: 84).

b. Asas Konsensualitas

Arti asas konsensualitas ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah ada sejak dikeluarkannya kata sepakat, dengan perkataan lain perjanjian itu sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidak diperlukan sesuatu formalitas (Subekti, 1990:15).

c. Asas Kekuatan Mengikat

Asas yang terdapat dalam hukum perjanjian yang berarti bahwa suatu asas yang berhubungan dengan mengikat diri dalam perjanjian. Mengikatnya suatu perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak sebagai undang-undang dapat pula diartikan sebagai lapangan bagi hakim untuk dapat mencampuri isi perjanjian, hal ini dimaksudkan untuk tercapainya kepastian hukum (Subekti, 1992: 288).

d. Asas Itikad Baik

Sebuah asas hukum perjanjian lain, termuat dalam pasal 1338 ayat 3 KUHPdata menerangkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan

dengan itikad baik, yang pertama-tama harus diperhatikan adalah bahwa dalam pasal ini berbicara tentang itikad baik pada pelaksanaan perjanjian, jadi sesudah perjanjian itu dibuat harus dilaksanakan secara pantas dan patut, dan memperhatikan itikad baik pada pelaksanaan perjanjian yang tidak lain adalah menafsirkan perjanjian menurut (ukuran) keadilan dan kepantasan (Subekti, 1987: 16).

e. Asas Pelengkap (optional)

Hukum perjanjian bersifat pelengkap, artinya pasal-pasal undang-undang boleh disingkirkan, apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan pasal undang-undang tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan maka berlaku ketentuan undang-undang (Abdulkadir Muhammad, 1990: 84).

2.3.2. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

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

Pengertian sewa menyewa ditafsirkan dalam pasal 1548 KUHPerduta yang menyatakan bahwa :

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

Menurut Subekti (1984 :164) perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi dan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.

Dalam masyarakat perjanjian sewa menyewa adalah sangat penting yaitu dalam hal sewa menyewa sipemilik barang hanya menyerahkan pemakaian dan pemungutan hasil dari barang, padahal hak milik atas barang itu tetap berada ditangan yang mengenakan, sebaliknya pihak penyewa wajib memberi uang sewa kepada pemilik barang.

Berdasarkan uraian tersebut dapat diketahui bahwa sewa menyewa merupakan :

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

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

Unsur-unsur pokok tersebut adalah :

1). Barang;

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

2). Harga;

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

3). Waktu.

Adanya waktu harus diartikan bahwa perjanjian sewa menyewa tidak mungkin untuk selama-lamanya, waktu tertentu dalam uraian pasal 1548 KUHPerdara bukanlah menjadi syarat mutlak karena dalam praktek ada kalanya pihak yang menyewakan berhak menghentikan sewa itu setiap waktu asalkan memberitahukan sebelumnya tentang pengakhiran sewa menyewa sesuai dengan kebiasaan setempat.

a. Timbulnya perjanjian sewa menyewa.

Perjanjian pada umumnya merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Subekti (1987:1) suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Hukum perjanjian berlaku suatu asas konsensualitas yang berarti pada dasarnya perjanjian yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Demikian pula dengan perjanjian sewa menyewa yang timbul dari kata sepakat, karena sewa menyewa merupakan perjanjian yang konsensual.

Dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa harus dilakukan secara timbal balik, yaitu antara pihak yang menyewakan dan pihak si penyewa terjadi suatu hubungan hukum yang mewajibkan kedua belah pihak tersebut berprestasi secara timbal balik (Abdulkadir Muhammad, 2000:227), sehingga

hubungan hukum tersebut akan menimbulkan hak dan kewajiban sewa menyewa.

Hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa ini ada 2 antara lain :

Kewajiban pihak yang menyewakan menurut pasal 1550 KUHPerdota sebagai berikut :

- a. menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;
- b. memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
- c. memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Kewajiban utama bagi si penyewa menurut pasal 1560 KUHPerdota :

- 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 sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian (Subekti, 1995:42-43).

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima uang sewa dari si penyewa. Dalam perjanjian sewa menyewa, harga sewa tidak harus berupa uang tetapi bisa juga barang atau jasa.

Sedangkan hak dari si penyewa adalah memelihara barang yang menjadi milik pihak yang menyewakan dan menikmati serta mempergunakan barang milik yang menyewakan dengan sebaik-baiknya.

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

b. Sahnya perjanjian sewa menyewa.

Dalam perjanjian sewa menyewa berlaku suatu asas yang dinamakan asas konsensualitas. Perkataan ini berasal dari kata latin *consensus* yang berarti sepakat. Dengan perkataan lain perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas.

Undang-undang menetapkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu diadakan secara tertulis atau dengan akta notaris, tetapi hal yang demikian itu merupakan suatu perkecualian. Yang lazim bahwa perjanjian sewa menyewa itu sudah sah dalam arti sudah mengikat apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian sewa menyewa itu. Menurut pasal 1320 KUHPerdota untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. mengenai suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Suatu perjanjian yang dibuat secara sah selalu mempunyai akibat hukum. Menurut ketentuan pasal 1338 ayat 1 KUHPerdota adalah perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Semestinya perjanjian itu harus menganut sistem terbuka, yaitu dengan memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asalkan tidak melanggar undang-undang, kepentingan umum dan kesusilaan.

c. Asas-asas umum yang berlaku dalam perjanjian sewa menyewa.

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Menurut Abdulkadir Muhammad (1990:84) beberapa asas tersebut adalah sebagai berikut :

1. asas kebebasan berkontrak

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

2. asas pelengkap

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

3. asas konsensual

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

4. asas obligatoir

Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah apabila dilakukan dengan perjanjian yang bersifat kebendaan (*zakelijke overeenkomst*), yaitu melalui penyerahan (*levering*).

d. Berakhirnya perjanjian sewa menyewa.

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

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

1. Waktu sewa telah berakhir;

Perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan tertulis maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya pemberitahuan pemberhentian (pasal 1570 KUHPerdara). Sebaliknya pada perjanjian sewa secara lisan, sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan berakhir jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan tersebut dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat, jika tidak ada pemberitahuan makasewa menyewa diperpanjang untuk waktu yang sama. Hal ini sesuai dengan pasal 1571 KUHPerdara.

2. Barang menjadi obyek sewa menyewa musnah;

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

3. pembatalan sewa menyewa;

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

Dengan berakhirnya perjanjian sewa menyewa ini maka hapuslah perjanjian itu. Menurut ketentuan pasal 1381 KUHPerdara perjanjian dapat hapus karena :

1. pembayaran;
2. penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
3. pembaharuan utang;
4. perjumpaan utang atau kompensasi;
5. pencampuran utang;
6. pembebasan utang;
7. musnahnya barang yang terutang;
8. kebatalan atau pembatalan;
9. berlakunya suatu syarat batal;
10. lewatnya waktu.

Hapusnya perikatan salah satunya adalah karena kebatalan atau pembatalan. Menurut C.S.T. Kansil (2000:235) kebatalan atau pembatalan perikatan dapat terjadi terhadap perjanjian seperti :

1. pembatalan perjanjian yang dibuat oleh orang tidak cakap hukum, yaitu yang dilakukan oleh anak yang belum dewasa, berada dibawah pengampuan (*curatele*) dan seorang wanita yang berada dalam perkawinan atau berstatus sebagai istri.
2. apabila perjanjian itu bertentangan dengan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.
3. Apabila perjanjian itu mempunyai unsur paksaan (*dwang*), kekeliruan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*).

Apabila suatu perjanjian batal demi hukum, tak ada suatu perikatan hukum yang dilahirkan karenanya dan barang sesuatu yang tidak ada suatu perikatan hukum yang dilahirkan karenanya maka barang sesuatu yang tidak ada tentu saja tidak bisa dihapus (Subekti, 1985:75).

2.3.3. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “*wanprestatie*”, artinya tidak terpenuhinya kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Tidak dipenuhinya kewajiban itu ada 2 macam kemungkinan alasan, yaitu :

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

Menurut Abdulkadir Muhammad (1993:21) untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan

bagaimana seorang debitur itu dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Ada 4 keadaan yaitu :

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

Dalam pasal 1243 KUHPerdara terdapat pengertian wanprestasi yang berbunyi :

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

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

Menurut Subekti (1990:45) "Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya maka ia dikatakan wanprestasi. Ia alpa, lalai atau ingkar janji atau melanggar janji bila ia melakukan sesuatu atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk".

Tidak dilaksanakannya kewajiban yang telah ditentukan dalam perjanjian dapat menimbulkan berbagai kemungkinan akibat, baik yang berkenaan dengan perjanjian sendiri maupun yang berkenaan dengan kewajiban pihak-pihak.

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi-sanksi yang berupa :

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

BAB III PEMBAHASAN

3.1. Syarat-syarat perjanjian persewaan tanah antara PT Kereta Api (persero) Daerah Operasi IX Jember dengan CV Sumber Jaya Agung.

Dalam suatu perjanjian terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi guna keabsahan atau sahnya suatu perjanjian yang berasal dari undang-undang atau peraturan hukum maupun yang berasal dari klausul-klausul yang dibuat para pihak. Syarat-syarat tersebut menjadi syarat-syarat khusus yang berlaku dalam proses perjanjian maupun pelaksanaan perjanjian yang harus dilaksanakan masing-masing pihak.

Syarat adalah suatu peristiwa yang masih akan terjadi dan belum terjadi dan pasti terjadi baik yang harus dilaksanakan maupun tidak harus dilaksanakan maupun tidak dilaksanakan dalam perjanjian atas kesepakatan kedua belah pihak yang mempengaruhi suatu perjanjian itu batal demi hukum atau dapat memenuhi syarat-syarat yang tidak terpenuhi menurut ketentuan undang-undang atau hukum (Abdulkadir Muhammad,1990:44). Syarat tertentu itu sebenarnya sebagai isi perjanjian, karena dari syarat-syarat ini biasanya dapat diketahui hak dan kewajiban masing-masing pihak. Syarat-syarat ini biasanya terdiri dari syarat pokok yang akan menimbulkan hak dan kewajiban pokok dan juga syarat tambahan sesuai dengan isi perjanjian atau klausula-klausula yang ada dalam perjanjian.

Dalam perjanjian persewaan tanah antara PT Kereta Api (persero) dengan CV Sumber Jaya Agung ini terdapat syarat-syarat yang diatur dalam undang-undang maupun dalam peraturan perusahaan PT Kereta Api (persero) sendiri yang harus dipenuhi oleh pihak lain yang melakukan perjanjian dengan pihak PT Kereta Api (persero).



Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam perjanjian sewa menyewa adalah :

1. Berdasarkan peraturan perundang-undangan

Dalam pasal 1320 KUHPerdara diatur untuk tercapainya suatu perjanjian yang sah harus terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian. Dari sebab-sebab diatas maka dari syarat pertama terjadinya suatu perjanjian itu timbul dari timbulnya kata sepakat atau juga dikatakan perijinan, dimaksud bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu sepakat dan setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki satu pihak juga di kehendaki pihak lain (Subekti, 1990:17). Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*).

Syarat kedua adalah cakap untuk membuat perjanjian. Kedua belah pihak harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri. Pada umumnya orang dikatakan cakap menurut hukum apabila telah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun. Beberapa golongan orang oleh undang-undang dinyatakan "tidak cakap" untuk melakukan sendiri perbuatan-perbuatan hukum. Menurut ketentuan pasal 1330 KUHPerdara dikatakan tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah :

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Orang-orang yang berada dibawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan dalam hal-hal tertentu oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang untuk membuat perjanjian tertentu.

Mereka yang tidak cakap ini dalam melakukan perjanjian harus diwakili oleh walinya. Wanita bersuami sudah dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum. Jadi sudah tidak perlu lagi ijin suami, menurut ketentuan undang-undang atau hukum nasional, sehingga perbuatan hukum yang dilakukan istri itu sah menurut hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalan kepada hakim (Abdulkadir Muhammad,1990:92).

Apabila terjadi salah satu hal yang disebutkan diatas, yaitu perijinan telah diberikan tidak secara bebas atau salah satu pihak tidak cakap untuk membuat perjanjian, maka perjanjian ini dianggap cacat, karenanya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang telah memberikan perijinannya tidak secara bebas atau tidak cakap untuk membuat perjanjian itu (*vernietigbaar*).

Sebaliknya, orang yang berhak meminta pembatalan perjanjian itu juga dapat menguatkan perjanjian tersebut (Subekti,1996:136).

Syarat ketiga adalah mengenai hal tertentu. Suatu hal tertentu merupakan obyek perjanjian. Yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus jelas, ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh disebutkan asal jelas jumlahnya dan dapat dihitung (Abdulkadir Muhammad, 1990:93). Prestasi yang untuk itu orang telah mengikatkan diri, haruslah tertentu setidaknya-tidaknya haruslah dapat ditentukan. Perjanjian itu harus suatu hal tertentu artinya apa yang yang diperjanjikan adalah hak dan kewajiban kedua belah pihak sehingga bila terjadi perselisihan terdapat objek yang diperselisihkan. Barang yang dimaksud dalam perjanjian paling sedikit harus disebutkan jenisnya, bahwa barang tersebut sudah ada atau berada ditangan orang lain pada waktu perjanjian itu dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang (Subekti,1990:19).

Syarat keempat adalah sebab yang halal. Sebab yang halal atau sebab yang diperkenankan sebagai syarat keempat dan terakhir dalam syarat sahnya perjanjian. Menurut pasal 1335 KUHPerdara suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Dari apa yang dijelaskan diatas maka praktis hampir tidak ada perjanjian yang tidak mempunyai causa. Adapun suatu causa yang tidak diperbolehkan ialah yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum.

Dalam pasal 1337 KUHPerdara diatur bahwa sebab terlarang adalah apabila dilarang oleh :

1. Undang-undang
2. Ketertiban umum
3. Berlawanan dengan kesusilaan.

Tujuan diadakan perjanjian diperkenankan adalah untuk menentukan apakah tujuan dari perjanjian itu dapat dilaksanakan dan isi dari perjanjian ataupun isi dari klausula-klausula yang harus dilakukan bukanlah prestasi yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan. Syarat 1 dan 2 disebut syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat 3 dan 4 disebut syarat obyektif karena mengenai obyek perbuatan hukum yang dilakukan.

Dalam undang-undang tidak mepedulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, yang diperhatikan oleh undang-undang ialah isi perjanjian itu yang menggambarkan tujuan yang ingin dicapai apakah dilarang undang-undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.

2. Syarat-syarat yang ditentukan oleh PT Kereta Api (persero) dalam perjanjian persewaan tanah.

Dalam perjanjian persewaan tanah ini, pelaksanaan perjanjian maupun proses pembuatan perjanjian memiliki syarat-syarat khusus yang dituangkan dalam

surat perjanjian yang disetujui oleh kedua belah pihak sebagai syarat tambahan yang tidak diatur dalam perundang-undangan. Sesuai dengan pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara bahwa perjanjian yang dibuat para pihak mengikat sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Dengan begitu maka klausula-klausula yang dibuat dalam perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum dan melanggar norma-norma yang berada di masyarakat.

Syarat-syarat yang diatur PT Kereta Api (persero) dalam perjanjian persewaan tanah :

- a. Bahwa CV Sumber Jaya Agung harus mengajukan surat permohonan terlebih dahulu pada PT Kereta Api dan surat permohonan tersebut harus diketahui lurah dan warga setempat;
- b. Kedua belah pihak harus melakukan peninjauan bersama dilokasi;
- c. Dilakukan pembahasan yang melibatkan unit atau dinas terkait yang meliputi operasional kereta api dan fasilitas yang menunjang operasional kereta api. Dalam perjanjian diharapkan agar pelaksanaannya tidak mengganggu jalannya operasional kereta api;
- d. Bahwa tarif sewa dimusyawarahkan atau dilakukan negosiasi yang disetujui oleh kedua belah pihak dan pihak kedua wajib membayar uang sewa tanah kepada pihak pertama sesuai tarif yang berlaku dan ditetapkan oleh pihak pertama;
- e. Pelaksanaan perjanjian dilakukan secara sewa pakai;
- f. Pihak kedua akan memanfaatkan tanah sepanjang tidak bertentangan dengan syarat atau peraturan yang berlaku di PT Kereta Api maupun instansi lain yang berwenang diluar PT Kereta Api (persero);
- g. Pihak kedua mendirikan bangunan kios diatas tanah yang disewa untuk tempat usaha dengan gambar bangunan yang diketahui oleh pihak pertama;

- h. Pihak kedua wajib membayar uang sewa tanah dengan tarif baru apabila pihak pertama mengadakan penyesuaian tarif sewa tanah sesuai peraturan yang berlaku;
- i. Pihak kedua harus memberi ijin kepada pihak pertama atau petugas yang ditunjuk oleh pihak pertama untuk sewaktu-waktu memasuki dan memeriksa lokasi tanah yang disewa;
- j. Pihak kedua harus mengosongkan dan menyerahkan kembali tanpa syarat tanah yang disewa kepada pihak pertama dan tidak menuntut apapun, apabila sewaktu-waktu akan dipergunakan oleh pihak pertama;
- k. Menyesuaikan penggunaan tanah yang disewa dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) setempat dan tidak mengganggu kelancaran operasional Kereta Api;
- l. Mengadakan upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pengendalian lingkungan dilokasi tanah yang disewa;
- m. Pihak kedua tidak boleh melakukan perbuatan apapun yang dapat mengakibatkan beralihnya hak atas tanah yang disewa;
- n. Pihak kedua tidak boleh menjaminkan tanah yang disewa baik kepada bank atau lembaga keuangan lain, maupun kepada pihak lain;
- o. Pihak kedua tidak boleh melakukan perubahan pada batas-batas tanah yang ada sehingga luas tanah yang disewa sebagaimana tersebut dalam gambar situasi menjadi berubah;
- p. Pihak kedua tidak boleh mengalihkan persewaan tanah kepada pihak lain, baik seluruh maupun sebagian tanpa sepengetahuan dan atau seijin pihak pertama;
- q. Pihak kedua harus membayar kepada pihak pertama tarif sewa tanah, biaya ukur dan administrasi sebesar 50% kali sewa tanah 1 tahun serta PPN sebesar 10%;
- r. Pihak kedua harus melakukan pembayaran pada kas PT Kereta Api (persero) Daop IX Jember.

3.2. Kedudukan para pihak dalam perjanjian persewaan tanah antara PT Kereta Api (persero) dengan CV Sumber Jaya Agung.

Berdasarkan pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sehingga harus ditaati. Dalam perjanjian persewaan tanah milik PT Kereta Api (persero) telah memenuhi unsur-unsur dan syarat sahnya perjanjian. Dengan dibubuhkannya tandatangan kedua belah pihak berarti keduanya telah sepakat dan menyetujui segala isi dalam klausula-klausula perjanjian, akan tetapi kedudukan PT Kereta Api (persero) lebih kuat dalam membuat klausula-klausula perjanjian dibandingkan pihak penyewa, sedangkan CV Sumber Jaya Agung yang hanya tinggal menandatangani saja perjanjian persewaan tanah tersebut. Sehingga perjanjian ini termasuk perjanjian baku sepihak yaitu perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya didalam perjanjian. Pihak yang kuat disini adalah PT Kereta Api (persero) sebagai kreditur.

Stein mengemukakan pendapat bahwa perjanjian baku dapat diterima sebagai perjanjian berdasarkan fiksi adanya kemauan dan kepercayaan (*fictie van wil en vertrouwen*) yang membangkitkan kepercayaan bahwa para pihak mengikatkan diri pada perjanjian itu. Jika debitur menerima dokumen perjanjian itu berarti ia secara sukarela setuju pada isi perjanjian tersebut.

Asser Ruitien juga mengatakan bahwa "setiap orang yang menandatangani perjanjian bertanggungjawab pada isi dan apa yang ditandatanganinya". Jika ada orang yang membubuhkan tandatangan pada formulir perjanjian baku tandatangan itu akan membangkitkan kepercayaan bahwa yang bertandatangan mengetahui dan menghendaki isi formulir yang ditandatangani. Tidak mungkin seorang menandatangani apa yang tidak diketahui isinya (Badruizaman, 1994: 53). Dengan demikian itu berarti masing-masing pihak yang menandatangani perjanjian baku harus secara sukarela tunduk kepadanya karena mereka dianggap secara sadar mengetahui dan menyetujui isi perjanjian tersebut.

Hilman Hadikusuma (1990: 144) menyatakan :

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

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

Hak dan kewajiban pemilik atas tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Sabar Santoso, selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis Tanah dan Bangunan di PT Kereta Api (persero) pada tanggal 29 Mei 2002 menjelaskan bahwa hak bagi pemilik atau yang menyewakan yang utama adalah berhak untuk mendapatkan sejumlah uang sewa atas tanah yang disewakan untuk waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian.

Kewajiban pemilik atau yang menyewakan adalah menyediakan tanah sebagaimana tersebut dalam perjanjian baik letak, luas maupun harganya untuk dimanfaatkan oleh pihak kedua seperti yang tertuang dalam perjanjian.

Hal ini sesuai dengan pasal 1550 KUHPerdara, yaitu :

“Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat persetujuan dan tidak perlu adanya suatu perjanjian untuk itu :

- a. wajib menyerahkan barang yang disewakan;
- b. wajib memelihara barang yang disewakan itu supaya tetap berada dalam keadaan baik;
- c. wajib memberikan ketentraman kepada pihak penyewa untuk dapat menikmati barang yang disewanya selama perjanjian sewa berlangsung”.

Ketentuan pasal ini juga berlaku dalam perjanjian persewaan tanah Nomor D.IX/TB/ 08509/ X/ 2000 antara PT Kereta Api (Persero) dengan CV Sumber Jaya Agung di Kecamatan Rambipuji Kabupaten Jember.

Hak dan kewajiban pihak penyewa.

Didalam hubungan persewaan tanah pihak penyewa adalah berhak untuk memakai dan menikmati tanah yang disewa secara tenteram dan damai serta didalamnya tidak ada cacat yang merintangi pemakaian tanah yang disewa tersebut. Mengenai kewajiban yang harus dilaksanakan oleh si penyewa dapat dilihat dalam pasal 1560 KUHPerdara, yaitu :

“Si penyewa harus menepati dua kewajiban utama :

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

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

Cara pembayaran yang dianut dalam perjanjian ini (wawancara dengan Bapak Sabar Santoso, tanggal 29 Mei 2002) adalah dengan pembayaran sekaligus oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada saat perjanjian ini ditandatangani oleh kedua belah pihak dan pihak kedua melakukan pembayaran pada kas PT Kereta Api (persero) Daerah Operasi IX Jember Jalan Dahlia No.02 Jember.

Menurut pasal 3 ayat 2 Surat Perjanjian Persewaan Tanah Nomor D.IX/ TB/ 08509/X /2000 pihak penyewa berkewajiban :

- a. membayar uang sewa tanah kepada pihak pertama sesuai tarif yang berlaku dan yang ditetapkan oleh pihak pertama;
- b. membayar uang sewa tanah dengan tarif baru apabila pihak pertama mengadakan penyesuaian tarif sewa tanah sesuai peaturan yang berlaku;
- c. 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. 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 penyelolaan lingkungan dan upaya pengendalian lingkungan dilokasi tanah yang disewa.

Pihak penyewa wajib mengembalikan barang yang disewa dalam keadaan seperti semula kepada pihak yang menyewakan saat berakhirnya perjanjian persewaan tanah.

3.3. Upaya penyelesaian jika terjadi wanprestasi pada salah satu pihak dalam pelaksanaan perjanjian persewaan tanah antara PT Kereta Api (persero) Daop IX Jember dengan CV Sumber Jaya Agung.

Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Pemenuhan prestasi adalah hakikat dari suatu perikatan. Menurut ketentuan pasal 1234 KUHPerdara setiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Wanprestasi berasal dari istilah bahasa Belanda "*wanprestatie*". artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian atau perikatan yang timbul karena undang-undang. Tidak terpenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan dasarnya, yaitu :

- a. karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian;
- b. karena keadaan memaksa (*force majeure*). Jika diluar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah (Abdulkadir Muhammad,1993:20).

Dalam hukum perdata yang dapat dimintakan ganti kerugian atas wanprestasi adalah atas kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian. Dalam perjanjian untuk memberikan sesuatu atau untuk melakukan sesuatu debitur disebut sudah lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan (pasal 1238 KUHPerdata).

Perjanjian persewaan tanah dalam klausula-klausula perjanjian diatur bila terjadi suatu wanprestasi atau tidak terpenuhinya prestasi maka termuat sanksi-sanksi yang diatur dalam perjanjian yang disepakati kedua belah pihak.

Berdasarkan undang-undang wanprestasi terjadi karena :

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana apa yang dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya (Subekti,1985:45).

Dari sebab-sebab diatas apabila debitur wanprestasi mengakibatkan adanya :

1. pembayaran ganti kerugian;
2. pembatalan perjanjian;
3. peralihan resiko perjanjian;
4. bila terjadi sengketa ke pengadilan adalah membayar biaya perkara.

Wanprestasi mempunyai akibat hukum yang begitu penting sehingga harus ditentukan pengaturannya oleh kedua belah pihak bila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian persewaan tanah antara PT Kereta Api dengan CV Sumber Jaya Agung diatur sebagai berikut :

1. Pada pasal 8 ayat 1 perjanjian persewaan tanah antara PT Kereta Api (persero) dengan CV Sumber Jaya Agung disebutkan perjanjian ini mengindahkan pasal 1266 KUHPerdara bahwa apabila pihak CV Sumber Jaya Agung melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal perjanjian ini dan dinyatakan oleh ketentuan perjanjian telah wanprestasi maka pihak PT Kereta Api secara sepihak berhak membatalkan perjanjian ini tanpa memberitahukan terlebih dahulu CV Sumber Jaya Agung sehingga pembatalan perjanjian tanpa harus dinyatakan di depan hakim atau pengadilan negeri tetapi perjanjian langsung batal tanpa penetapan hakim.
2. Apabila kedua belah pihak bersepakat untuk memperpanjang perjanjian ini dengan perubahan tarif, namun pihak kedua tidak mampu atau tidak bersedia membayar sewa tanah dengan tarif baru, maka pihak pertama dapat memutuskan hubungan sewa dengan tidak mengabulkan perpanjangan masa perjanjian.
3. Apabila terjadi pembatalan atau pemutusan hubungan sewa 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 dan apabila tidak dilaksanakan oleh pihak kedua maka 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.

4. Membayar semua biaya yang dikeluarkan oleh pihak pertama guna melaksanakan apa yang dimaksud dan akan segera ditagih dengan Rekening G.215 oleh pihak pertama kepada pihak kedua.

Tidak terpenuhinya suatu kewajiban karena wanprestasi yang memiliki akibat hukum diatas berdasarkan isi perjanjian sewa menyewa juga dapat tidak terpenuhi karena *force majeure*. Yang disebut *force majeure* (keadaan memaksa) adalah sesuatu hal atau sesuatu kejadian yang menimpa dan diluar kemampuan kedua belah pihak untuk mencegahnya.

Apabila terjadi keadaan memaksa seperti bencana alam, tindakan pemerintah dibidang keuangan/moneter, keadaan keamanan yang tidak mengijinkan yang menimpa satu atau dua belah pihak, maka kedua belah pihak segera berunding untuk menentukan penyelesaian selanjutnya. Dan apabila hal ini terjadi maka pihak yang tertimpa wajib mengundang pihak lainnya atau berdasarkan kesepakatan bersama mengadakan pertemuan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah kejadian memaksa.

Selain itu juga terdapat ketentuan yang disetujui dari perjanjian, yaitu kewajiban pihak kedua untuk membayar biaya-biaya yang berkaitan dengan pembuatan perjanjian ini dan pajak bumi dan bangunan (PBB) serta pajak-pajak lainnya yang timbul akibat perjanjian ini yang apabila tidak dilakukan dapat dikatakan wanprestasi.

Pada pasal 1243 KUHPerdara debitur (pihak kedua) dikatakan wanprestasi dan membayar kerugian, bunga, penggantian biaya apabila telah dinyatakan lalai untuk melakukan perikatan.

Sedangkan bila pihak PT Kereta Api (persero) melakukan wanprestasi tentang pembayaran atau penyediaan tanah maka juga berlaku ketentuan undang-undang yang sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdara, yaitu PT Kereta Api (persero) dikatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum karena dalam perjanjian tidak diatur ketentuan tersebut.

Dalam perjanjian ini apabila terjadi perselisihan yang timbul akibat pelaksanaan perjanjian ini atau wanprestasi, maka kedua belah pihak akan menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat tetapi bila tidak terselesaikan 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 Panitia Pengadilan Negeri di Jember (pasal 11 Surat Perjanjian Persewaan Tanah).

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil dari pembahasan yang diajukan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa perjanjian persewaan tanah antara PT Kereta Api (persero) Daerah Operasi IX Jember dengan CV Sumber Jaya Agung yang dituangkan dalam bentuk perjanjian baku, meskipun perjanjian tersebut belum memenuhi unsur-unsur syarat sahnya perjanjian pada pasal 1320 KUHPerdara, namun apabila kedua belah pihak menyetujui dan menandatangani maka perjanjian persewaan tanah tersebut dapat diberlakukan.
2. Bahwa kedudukan PT Kereta Api (persero) dalam perjanjian persewaan tanah milik PT Kereta Api (persero) di wilayah Daop IX Jember cenderung lebih kuat dibandingkan pihak kedua, yaitu CV Sumber Jaya Agung.
PT Kereta Api (persero) selaku pihak yang mempunyai tanah atau pihak yang menyewakan hanya menyediakan konsep perjanjian secara baku, sedangkan CV Sumber Jaya Agung selaku pihak yang membutuhkan tanah hanya tinggal menandatangani perjanjian persewaan tanah itu.
3. Upaya penyelesaian jika terjadi wanprestasi dari salah satu pihak dalam pelaksanaan perjanjian persewaan tanah antara PT Kereta Api (persero) dengan CV Sumber Jaya Agung maka kedua belah pihak akan menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat tetapi bila tidak terselesaikan maka kedua belah pihak akan menyerahkan penyelesaian kepada pengadilan dan setuju memilih tempat kedudukan hukum yang tetap (domisili) dan tidak berubah pada Kantor Panitia Pengadilan Negeri di Jember.



4.2. Saran

1. Agar setiap pihak yang berkehendak mengadakan perjanjian itu memperoleh keuntungan yang sama maka harus memperhatikan secara rinci klausula-klausula dan syarat-syarat yang dituangkan dalam perjanjian tersebut tentang apa yang menjadi kewajiban dan hak para pihak serta akibat hukum dan resiko apabila perjanjian itu tidak terpenuhi.
2. Dalam perjanjian tersebut hendaknya PT Kereta Api (persero) menjelaskan isi perjanjian secara jelas pada penyewa karena merupakan perjanjian standart dan hendaknya penyewa diajak membuat perjanjian agar mereka mempunyai kedudukan hukum yang benar-benar sama.
3. Sebaiknya bila terjadi wanprestasi dalam perjanjian persewaan tanah antara PT Kereta Api (persero) dengan CV Sumber Jaya Agung diselesaikan secara bersama-sama, secara musyawarah dan mufakat dan bila terjadi pembatalan perjanjian pihak PT Kereta Api (persero) harus memberitahukan terlebih dahulu pada CV Sumber Jaya Agung.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. 1990. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Badruzaman, M.D. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni.
- Effendi Perangin. 1991. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: PT Rajawali Pers.
- Nazir, M. 1988. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Satrio, J. 1993. "Hukum Perikatan", Perikatan yang lahir dari undang-undang bagian pertama. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Subekti, R. 1984. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermedia.
- 1984. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni Bandung.
- 1985. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermedia.
- 1996. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermedia.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. 1996. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradya Paramita.
- Badan Penerbit Universitas Jember. 1998. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember
- Wirjono Prodjodikoro. 1973. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Bandung.

X

2x



PT. KERETA API (Persero)

PERJANJIAN

ANTARA

PT. KERETA API (Persero)

DENGAN

NAMA : Ny. ANIS SUPIYANI

TENTANG

PERSEWAAN TANAH MILIK PT. KERETA API (Persero)

NOMOR : D.IX / TB / 08509 / X / 2000



DAERAH OPERASI IX JEMBER

PERJANJIAN
ANTARA
PT. KERETA API (Persero)
DENGAN
NAMA : Ny. ANIS SUPIYANI
TENTANG
PERSEWAAN TANAH MILIK PT. KERETA API (Persero)

Nomor : D.IX JR / TB / 08509 / X / 2000

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1. **Drs. DJUSMAN MANURUNG** : Selaku Kepala Daerah Operasi IX PT. Kereta Api (Persero) Jember bertempat kedudukan di Kantor Daerah Operasi IX Jember Jalan Dahlia No.02 Jember, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Direksi PT. Kereta Api (Persero) selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**.
2. **Ny. ANIS SUPIYANI** : Selaku Direktris CV. Sumber Jaya Agung berkedudukan di Jalan Darmawangsa No.45 Telp. (0331) 711455 Rambipuji Jember, selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.

Dengan ini kedua belah pihak bersepakat dan setuju mengadakan Perjanjian tentang Persewaan Tanah milik PT. Kereta Api (Persero) yang berada di Daerah Operasi IX Jember dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam pasal-pasal sebagai berikut :

PASAL 1.

MAKSUD DAN TUJUAN.

1. **PIHAK PERTAMA** memberikan ijin kepada **PIHAK KEDUA** untuk memanfaatkan Tanah PT. Kereta Api (Persero) yang berada di Daerah Operasi IX Jember secara Sewa Pakai.
2. **PIHAK KEDUA** mengakui dengan sebenarnya bahwa **PIHAK PERTAMA** adalah pemilik tanah beserta asset yang ada dan perlengkapannya, sesuai tersebut dalam ayat 1 pasal ini.

3. Pihak

3. **PIHAK KEDUA** akan memanfaatkan tanah dimaksud pada ayat 1 dan ayat 2 sepanjang tidak bertentangan dengan syarat / peraturan yang berlaku di FT. Kereta Api (Persero) maupun Instansi lain yang berwenang diluar PT. Kereta Api (Persero).
4. Apabila mendapatkan ijin tertulis dari Instansi yang berwenang, **PIHAK KEDUA** akan mendirikan bangunan berupa Kios untuk tempat usaha, dengan gambar bangunan yang diketahui oleh **PIHAK PERTAMA**.

PASAL 2.

LOKASI DAN LUAS TANAH

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

Km. 186 + 465 s/d 186 + 547 (Emplasemen Rambipuji).
Desa / Kelurahan : Kaliwining
Kecamatan : Rambipuji
Kabupaten / Kodya : Jember

2. Pada prinsipnya PT. Kereta Api (Persero) hanya menyewakan lahan kosong sebagaimana tersebut dalam ayat 1 pasal ini seluas **1.640 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 tidak 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**, sesuai tarip yang berlaku dan yang ditetapkan oleh **PIHAK PERTAMA**.
 - b. Membayar uang sewa tanah dengan tarip baru apabila **PIHAK PERTAMA** mengadakan penyesuaian tarip sewa tanah sesuai peraturan yang berlaku.
 - c. 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. Mengosongkan

- 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 dilokasi tanah yang disewa.
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 perjanjian ini.
 - b. Menjaminkan tanah yang disewa baik kepada Bank / Lembaga Keuangan lain, maupun kepada Pihak lain.
 - c. Melakukan perubahan pada batas-batas tanah yang ada sehingga luas tanah yang disewa sebagaimana tersebut dalam gambar situasi menjadi berubah.
 - d. Mengalihkan persewaan tanah kepada pihak lain, baik seluruh maupun sebagian, tanpa sepengetahuan dan atau seijin **PIHAK PERTAMA**.

PASAL 4.

TARIP SEWA.

1. Tarip sewa tanah tiap M² tiap tahun adalah prosentase x harga tanah sesuai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) setempat dan terbaru.
2. **PIHAK KEDUA** harus membayar kepada **PIHAK PERTAMA** tarif sewa tanah, Biaya Ukur dan Administrasi sebesar 50% kali Sewa tanah 1 tahun serta PPN sebesar 10%.
3. Sesuai kesepakatan, pada saat penanda tangan perjanjian ini **PIHAK KEDUA** membayar kepada **PIHAK PERTAMA** sewa tanah selama tahun pertama (dari tanggal 01 Oktober 2000 s/d 30 September 2001) sebesar Rp. 18.116.670,- (delapan belas juta seratus enam belas ribu enam ratus tujuh puluh rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

c. Sewa

a. Sewa untuk 12 bulan :		
(1 Th) x 1.640 M2 x Rp. 103.000,00 x 6,5 %	= Rp.	10.979.800,00
d. Biaya Ukur :		
50% x 1.640 M2 x Rp. 103.000,00 x 6,5 %	= Rp.	5.489.900,00
		<hr/>
	= Rp.	16.469.700,00
e. PPN 10 % :		
.....	= Rp.	1.646.970,00
		<hr/>
Jumlah	= Rp.	18.116.670,00

4. Untuk pembayaran tahun berikutnya (dari tanggal 01 Oktober 2001 s/d 31 Agustus 2003 akan dibayar sekaligus pada tahun 2001.

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, PIHAK KEDUA agar melakukan pembayaran pada kas PT. Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember Jalan Dahlia No.02 Jember.

PASAL 6.

KEBERSIHAN, KETERTIBAN DAN KEINDAHAN (K3).

1. Selama perjanjian ini berlangsung PIHAK KEDUA wajib menjaga Kebersihan, Ketertiban dan Keindahan (K3) diareal tanah yang disewa dan sekitarnya serta membuat Drainase (saluran) secukupnya agar tidak terjadi genangan air pada tanah yang disewa.
2. Pemasangan Drainase (saluran) dibuat agar air mengalir menjauhi jalan Rel.

PASAL 7.

JANGKA WAKTU.

1. Perjanjian ini berlaku untuk masa 35 (tiga puluh lima) bulan terhitung tanggal 01 Oktober 2000 s/d 31 Agustus 2003, dan dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak sampai dengan 5 (lima) kali perpanjangan.
2. Apabila perjanjian ini habis setelah dilakukan 5 (lima) kali perpanjangan maka tanah yang disewa dan bangunan diatasnya menjadi milik PT. Kereta Api (Persero).

3. Perpanjangan

3. Perpanjangan perjanjian sebagaimana tersebut pada ayat 1 dibuat dalam bentuk perjanjian perpanjangan persewaan dan **PIHAK KEDUA** harus memberitahukan secara tertulis maksud tersebut kepada **PIHAK PERTAMA** paling lambat 1 (satu) bulan sebelum berakhirnya perjanjian ini.
4. Apabila **PIHAK KEDUA** tidak memberitahukan secara tertulis perpanjangan sewa setelah berakhir masa perjanjian, maka **PIHAK KEDUA** dianggap tidak lagi membutuhkan lahan tersebut dan **PIHAK PERTAMA** berhak untuk menyewakan lahan tersebut kepada yang berminat.

PASAL 8.

SANKSI.

1. Apabila **PIHAK KEDUA** melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 3, 4, 5, 6 dan 7 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. 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.

KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEURE).

1. Yang dimaksud dengan keadaan memaksa (force majeure) adalah sesuatu hal atau sesuatu kejadian yang menimpa dan diluar kemampuan kedua belah pihak untuk mencegahnya.

2. Apabila

2. Apabila terjadi keadaan memaksa seperti bencana alam, tindakan Pemerintah dibidang keuangan / Moneter, keadaan keamanan yang tidak mengijinkan yang menimpa satu atau dua belah pihak, maka kedua belah pihak segera berunding untuk menentukan penyelesaian selanjutnya, dan apabila hal ini terjadi maka pihak yang tertimpa wajib mengundang pihak lainnya, atau berdasarkan kesepakatan bersama mengadakan pertemuan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah kejadian memaksa.

PASAL 10.

BIAYA DAN PAJAK.

1. Biaya-biaya yang berkaitan dengan pembuatan perjanjian ini menjadi beban **PIHAK KEDUA.**
2. Tentang mulai berlakunya perjanjian ini segala Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta pajak-pajak lainnya yang timbul akibat perjanjian ini sepenuhnya menjadi beban **PIHAK KEDUA.**

PASAL 11.

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 Panitia Pengadilan Negeri di : **JEMBER.**

PASAL 12.

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 13

PASAL 13.

PENUTUP.

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

Jember, Tgl. 01 Oktober 2000

PIHAK KEDUA
CV. Sumber Jaya Agung

CV. SUMBER JAYA AGUNG
GARMEN (KONTEKST)
JL DHARMA WANGSA NO. 13
TELP (0331) 714455
RAMBIPUJI - JEMBER

Ny. ANIS SUPIYANI
Direktris

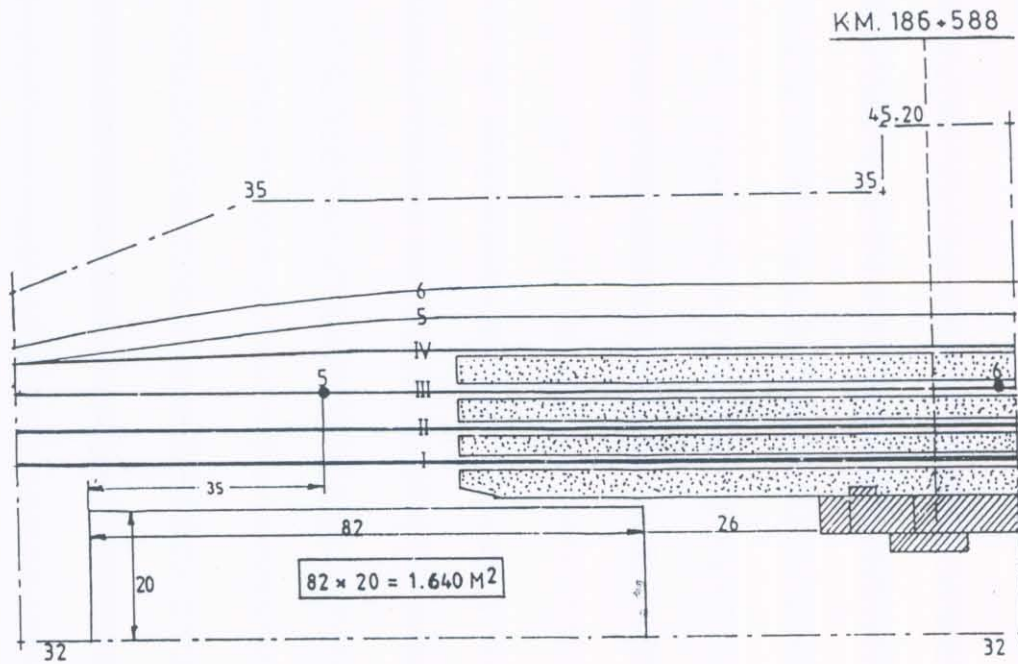
PIHAK PERTAMA
Kepala Daerah Operasi IX Jember
PT. Kereta Api (Persero)



Drs. DJUSMAN MANURUNG
NIPP. 24129

PT. KERETA API (Persero)
 UNIT PELAKSANA TEKNIS TANAH DAN BANGUNAN
 DAERAH OPERASI IX JEMBER

GAMBAR SEBAGIAN TANAH MILIK PT. KERETA API (Persero)
 DI EMPLASEMEN RAMBIPUJI LINTAS SURABAYA - BANYUWANGI
 UNTUK LAMPIRAN KONTRAK NO : D.IX. JR / TB / 08509 / X / 2000



1.640 M2 TANAH MILIK PT. KERETA API (Persero) YANG DISEWA OLEH Ny ANIS SUPIANI

PILIAK KEDUA
CV. SUMBER JAYA AGUNG
GARMEN (KONFEKSI)
 JL DHARMA WANGSA NO. 10
 TELP. (0331) 711455
RAMBIPUJI - JEMBER
 Ny. ANIS SUPIANI
 Penyewa

PILIAK PERTAMA
 KEPALA DAERAH OPERASI IX JEMBER
 Dis. RIUSMAN MANURUNG
 NIPP. 24129

DIKETAHUI OLEH :
 KASIOP DAOP IX JEMBER

Dis. SOLEH KOKASHI

NIPP. 35336

KUPT T & B DAOP IX JEMBER

SABAR SANTOSU

NIPP. 18066

DIGAMBAR OLEH
 KATOK JEMBER

SUKIRNO

NIPP. 35000



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

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

Nomor : 1365 /J25.1.1/PP.9/ 2002
Lampiran : -
Perihal : KONSULTASI

Jember, 18 April 2002


Yth. Kepala PT. KERETA API (Persero)
DAOP IX Jember
di -
J e m b e r . -

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

Nama : Siska Damayanti
NIM : 98 - 137
Program : S 1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Jawa II.c/1 Jember
Keperluan : Konsultasi Tentang Masalah " Pelaksanaan Perjan-
jian Sewa Menyewa Tanah Antara PT.KERETA API
(Persero) DAOP IX Jember Dengan CV. SUMBER JAYA
AGUNG."

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 : **Kejur. Perdata.-**
• Yth. Ketua Bagian
• Yang bersangkutan.
• Arsip.
MS:/FORM-PERPUS



PT. KERETA API (Persero)
DAERAH OPERASI IX JEMBER



Nomor : DL.405 / V / 10 / D.IX.2002.
Klasifikasi : "Biasa"
Lampiran : -
Perihal : Ijin Penelitian Mahasiswa
Fak. Hukum UNEJ.

Jember, 13 Mei 2002.

Kepada :

Yth. Bapak Dekan Fak. Hukum
Universitas Jember
di
JEMBER.

1. Menindak lanjuti Surat Bapak Nomor : 1365 / J.25.1.1 / PP.9 / 2002 tanggal 18 April 2002, diberitahukan dengan hormat bahwa kami pada prinsipnya menyetujui dan memberi kesempatan kepada Mahasiswa Program S.I Ilmu Hukum Universitas Jember, yang namanya tersebut dibawah ini :

N a m a : SISK A DAMAYANTI
NIM : 98-137
Program : S.1 Ilmu Hukum

untuk mengadakan Penelitian / Konsultasi Masalah "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara PT.KERETA API (Persero) Daop IX Jember dengan CV. SUMBER JAYA AGUNG" di PT. Kereta Api (Persero) Daerah Operasi IX Jember, dalam rangka melengkapi persyaratan bahan penyusunan Skripsi, dengan ketentuan mentaati tata tertib yang berlaku di Perusahaan.

2. Adapun pelaksanaan Penelitian / Konsultasi Masalah bagi para Mahasiswa tsb. diatas dapat dilakukan mulai tanggal 20 Mei 2002.
3. Demikian atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

A.n. Kepala Daerah Operasi IX
PT. KERETA API (Persero) Jember/
Kepala Seksi Administrasi
Kasubsi Sumber Daya Manusia



MAIL
Nipp. 36821

TEMBUSAN Kepada :

1. Yth. Bapak Kasi Tanah & Bangunan Daop IX Jember
2. Yth. Bapak Kasubsi Tanah Daop IX Jember.
3. Peringgal.



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

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

Nomor : 4500 /J25.1.1/PP.9/2002
Lampiran : -
Perihal : KONSULTASI

Jember, 21 Agustus 2002

Yth. Pimpinan CV Sumberjaya Agung
Jl. Darmawangsa No.45 Rambipuji
Jember.
di -
J e m b e r . -

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

Nama : Siska Damayanti

NIM : 980710101137

Program : S 1 Ilmu Hukum

Alamat : Jl. Jawa II/c-1 Jember

Keperluan : Konsultasi tentang Masalah " Pelaksanaan Perjanjian Persewaan Tanah Antara PT. Kereta Api (Pensewa) Daerah Operasi III Jember dengan CV. Sumber Jaya Agung."

Hasil konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan penyusunan Skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan,



[Signature]
ROFONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985

Tembusan Kepada :

• Yth. Ketua Bagian Kejur. Perdata. - -

• Yang bersangkutan

• Arsip

CV SUMBER JAYA AGUNG

Jl Darmawangsa Nomor 45 Rambipuji Jember

Nomor : SJA/027/IX/2002
Lampiran : -
Perihal : Ijin Penelitian/ Konsultasi
Mahasiswa Fak.Hukum UNEJ

Jember, 24 Agustus 2002

Kepada :
Yth. Bapak Dekan Fak.Hukum
Universitas Jember
di
JEMBER

1. Menindaklanjuti Surat Bapak Nomor. 4500/ J25.1.1/ PP.9/ 2002 tanggal 21 Agustus 2002, diberitahukan dengan hormat bahwa kami mengijinkan dan memberi kesempatan kepada mahasiswa :

Nama : SISKADAMAYANTI
NIM : 980710101137
Program : S.1 Ilmu Hukum

Untuk mengadakan penelitian/ konsultasi masalah " Pelaksanaan Perjanjian Persewaan Tanah antara PT Kereta Api (persero) Daerah Operasi IX Jember dengan CV Sumber Jaya Agung" di CV Sumber Jaya Agung dalam rangka melengkapi bahan penyusunan Skripsi.

2. Adapun pelaksanaan penelitian /konsultasi mahasiswa tersebut dilakukan pada tanggal 21 Agustus 2002.

Demikian atas perhatian dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.



CV Sumber Jaya Agung

Direktris,

CV. "SUMBER JAYA AGUNG"
TEHNICAL AGRO
KaB: Jember

ANIS SUPIYANI