

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PT. KERETA API
INDONESIA (PERSERO) DENGAN MASYARAKAT
(Studi di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang)**

Zainul Alim¹

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jalan Mayjen Haryono No. 193, Dinoyo, Kota Malang, 65144
Email: zainalimza17@gmail.com

ABSTRACT

The society lived in the Tourism Area of Kampung Tridi (3D) Malang City are one of the land tenants of PT. Kereta Api Indonesia (Persero). The study purpose is to determine: the regulations of PT. Kereta Api Indonesia (Persero) when renting out the land, the lease between PT. Kereta Api Indonesia (Persero) with the Community in the Tourism Area of Kampung Tridi (3D) Malang City, and legal consequences of agreement violation. The research method used is juridical empirical research through a juridical sociological approach with descriptive qualitative data analysis techniques. Leasing land for PT. Kereta Api Indonesia (Persero) is based on the existing regulations. For its implementation, there is a procedure established by PT. Kereta Api Indonesia (Persero) with a written agreement with an underhand deed. In the implementation, some defaults are carried out but there is no action so that there is neglect of the land.

Keywords: *Rent, land, PT. Kereta Api Indonesia (Persero).*

ABSTRAK

Masyarakat yang berada di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang merupakan salah satu pihak penyewa tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Tujuan Penelitian ini untuk mengetahui peraturan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) ketika menyewakan tanahnya, mengetahui pelaksanaan sewa menyewa antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan Masyarakat di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang, serta mengetahui akibat hukum jika pihak dalam perjanjian tersebut wanprestasi. Metode penelitian adalah yuridis empiris melalui pendekatan yuridis sosilogis. Sewa menyewa tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dilandasi sesuai dengan peraturan yang ada. Untuk pelaksanaannya, terdapat prosedur yang ditetapkan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan bentuk perjanjian tertulis dengan akta dibawah tangan. Dalam pelaksanaannya terdapat wanprestasi yang dilakukan tetapi tidak adanya tindakan sehingga teradinya pembiaran terhadap tanah tersebut.

Kata Kunci: Sewa menyewa, Tanah, PT. Kereta Api Indonesia (Persero).

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan makhluk hidup khususnya manusia, lahan merupakan hal yang sangat penting dan merupakan hal vital karena dalam menjalankan kehidupannya selalu bergantung dengan yang namanya lahan. Lahan memiliki peran penting dalam kehidupan masyarakat, seperti tempat tinggal dan mata pencaharian. Fungsi dari lahan juga berbeda-beda tergantung

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

dari pihak yang memanfaatkannya. Misalnya, petani memanfaatkan lahan sebagai sumber produksi makanan untuk keberlangsungan hidup. Pihak swasta memanfaatkan lahan untuk berinvestasi atau modal. Pemerintah memanfaatkan lahan sebagai tempat yang ditujukan untuk kepentingan rakyat.² Seperti halnya Lahan, tanah menjadi bagian terpenting dan merupakan sebagai suatu aset yang dapat dikatakan sebagai aset tetap atau bisa dikatakan juga sebagai aset yang bersifat permanen yang bisa dipakai untuk masa kini maupun masa yang akan mendatang.

Tanah banyak memiliki manfaat maupun fungsi dalam kehidupan manusia seperti halnya lahan, diantaranya adalah untuk tempat tinggal, sebagai tempat seseorang maupun sekelompok orang mencari nafkah melalui usaha dalam bidang pertanian, perkebunan, perkantoran, pertambangan, bahkan sampai dalam bidang pertambangan atau perindustrian lainnya hingga menjadi tempat terakhir manusia dalam hidup didunia atau dapat dikatakan sebagai tempat pemakaman.

Tanah sendiri bagi masyarakat Indonesia memiliki makna yang multi dimensi, yaitu: *Pertama*, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. *Kedua*, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam menentukan pengambilan putusan masyarakat. *Ketiga*, dari sudut budaya dapat menentukan status tinggi rendahnya seseorang. *Keempat*, tanah bermakna sakral karena berurusan dengan waris dan transidental.³

Mengingat tanah merupakan hal vital dan memang hajat hidup orang banyak, maka tanah harus diatur dalam sebuah peraturan-peraturan untuk melindunginya dari segala berbagai macam ancaman-ancaman apalagi mengingat bahwa Negara Republik Indonesia merupakan negara hukum seperti yang tercantum dalam Pasal 1 Ayat 3 Undang-undang Dasar (UUD) Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan: “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Pasal tersebut memiliki arti bahwa “negara hukum” adalah negara yang dalam segala aspek kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara, termasuk dalam penyelenggaraan pemerintahan harus berdasarkan hukum dan asas-asas umum pemerintahan yang baik yang bertujuan meningkatkan kehidupan demokratis yang sejahtera, berkeadilan, dan bertanggung jawab.⁴

² Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto, 2018, Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan di Indonesia, *Jurnal Ketahanan Pangan*, Vol. 2., No.2.

³ Diyan Isnaeni, 2017. Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila, *Jurnal Ketahanan Pangan*, Vol. 1., No.2.

⁴ Penjelasan Pasal 4a Undang-undang Nomor 37 Tahun 2008 Tentang Ombudsman Republik Indonesia

Pengaturan mengenai tanah juga ditindaklanjuti dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar (UUD) Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi sebagai berikut:” Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat...” Dari ketentuan dari pasal tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa sumber daya alam yang terdapat di Indonesia merupakan hak daripada seluruh masyarakat Indonesia yang dapat dimiliki dan dikuasai berdasarkan perorangan maupun kelompok-kelompok dari masyarakatnya melalui tata cara dan pengaturan yang telah berlaku di Indonesia. Melalui pembahasan tersebut, maka dapatlah disimpulkan bahwa Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut merupakan cikal bakal dari suatu pembentukan hal-hal yang mengatur mengenai tanah di Indonesia. Pengaturan mengenai tanah di Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau lebih sering disebut dengan UUPA. Dalam UUPA, diatur mengenai hak-hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lain sebagainya. Namun, tidak semua masyarakat Indonesia memiliki hak-hak atas suatu tanah tersebut dengan berbagai faktor, misalnya faktor keterbatasan lahan dan faktor ekonomi sehingga banyak masyarakat Indonesia yang hanya bisa melakukan sewa menyewa tanah.

Seperti halnya yang terjadi di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang, masyarakatnya menyewa tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang dimulai ketika PT. Kereta Api Indonesia (Persero) masih menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka). Namun dalam pelaksanaannya, perlunya penulis ketahui bagaimana pelaksanaan perjanjian masyarakat dan pihak PT Kereta Api Indonesia (Persero) apakah seimbang antara hak dan kewajibannya sehingga nantinya bisa mengantisipasi munculnya permasalahan yang lebih luas dalam menyelesaikan permasalahan-permasalahan yang terjadi nantinya terutama dalam hal akibat hukumnya bagi kedua belah pihak.

Berdasarkan uraian latar belakang sebagaimana yang telah disebutkan diatas, penulis perlu untuk mengetahui dan menganalisis dengan permasalahan sebagai berikut; Bagaimana peraturan sewa menyewa PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dalam menyewakan tanah di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang? Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa antara Pihak Penyewa dan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang? Serta Bagaimana akibat hukum jika Pihak Penyewa dan Pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang ketika melakukan wanprestasi?

Tujuan Penelitian yaitu mengetahui dan menganalisis Bagaimana peraturan sewa menyewa PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dalam menyewakan tanah di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang dan mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian sewa menyewa antara Pihak Penyewa dan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang serta untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum jika Pihak Penyewa dan Pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang ketika melakukan wanprestasi.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan jenis penelitian yuridis empiris, jenis penelitian itu digunakan untuk mengetahui secara langsung mengenai pelaksanaan sewa-menyewa tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan masyarakat tinggal di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang dimana PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sebagai pihak yang menyewakan dan masyarakat yang tinggal di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) sebagai penyewa. Sedangkan metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis dimana pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata yaitu bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa tanah milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan masyarakat yang tinggal di Kawasan Wisata Kampung Tridi Kota Malang. Kemudian analisis data hukum yang digunakan yaitu adalah dengan menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif.

PEMBAHASAN

Peraturan Sewa Menyewa PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dalam Menyewakan Tanah di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang

Peraturan sewa menyewa dari berbagai sudut pandang hukum yang mengatur mengenai tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) terdapat perbedaan dalam keabsahan atau legalitas dalam persewaan yang dilakukan oleh pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Berdasarkan ketentuan menurut Pasal 44 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menyatakan:

“Seseorang maupun 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”.

Dalam pasal tersebut ditekankan bahwa yang bisa menyewakan tanah atau bangunan dari suatu badan atau instansi dari pemerintah itu yang memiliki hak milik. Dengan demikian, ketika PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tidak memiliki hak milik dari suatu tanah sehingga tanah

tersebut tidak bisa disewakan kepada pihak-pihak yang lain karena yang bisa menyewakan tanah itu seseorang atau badan hukum yang memiliki hak milik bagi suatu tanah. Sehingga dapat disimpulkan bahwa menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tidak mempunyai hak untuk menyewakan tanahnya kepada pihak lain.

Namun, dalam perkembangan Hukum Agraria di Indonesia, pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 *jo.* Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 menekankan bahwa jika suatu tanah negara yang dikuasai oleh pihak yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 seperti Departemen, Direktorat atau daerah Swatantra tanahnya hanya dipergunakan untuk pihak atau instansinya sendiri maka akan diberikan hak pakai. Akan tetapi jika dipergunakan untuk instansi tersebut kemudian ingin memberikan sesuatu hak kepada pihak lain, maka akan diberikan hak pengelolaan dengan pelimpahan wewenang-wewenang dan batasan-batasan kepada pemegangnya.

Berbeda dengan ketentuan dari Undang-undang Pokok Agraria atau UUPA, menurut Undang-undang Perbendaharaan Negara, PT. Kereta Api Indonesia (Persero) berhak menyewakan tanahnya kepada pihak lain. Seperti yang diterangkan dalam Pasal 49 Ayat 3 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara bahwa:

“Tanah dan bangunan milik negara/daerah yang tidak dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi instansi yang bersangkutan, wajib diserahkan pemanfaatannya kepada Menteri Keuangan/gubernur/bupati/walikota untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pemerintahan negara/daerah.”

Dengan adanya pengaturan diatas, semua yang tidak menjadi pemanfaatan dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) harus diserahkan kepada Menteri Keuangan. Namun pada perkembangannya, jika tidak digunakan sesuai peruntukannya bahwa PT. Kereta Api Indonesia (Persero) diperbolehkan untuk memberikan suatu hak kepada pihak lain setelah adanya izin dari Menteri Keuangan.

Kemudian untuk pemanfaatannya diatur lebih lanjut dalam Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau Daerah yang menyatakan bahwa:

Bentuk-bentuk pemanfaatan barang milik negara atau daerah berupa:

- a. Sewa
- b. Pinjam pakai
- c. Kerjasama pemanfaatan

d. Bangun guna serah dan bangun serah guna.

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) berhak menyewakan tanahnya dengan ketentuan bahwa harus menjaga barang miliknya dengan sebaik mungkin dan tidak dipindahtangankan kepada pihak lain.

Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pihak Penyewa dan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis, mengenai prosedur dalam perjanjian sewa menyewa tanah/bangunan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan prosedur Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka) yang dulu tidak jauh berbeda. Prosedur mengenai hal tersebut dapat dilihat dalam Peraturan Direksi PT Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor PER.U/KL.104/I/2/KA-2018 tentang Standar Operasional Prosedur Kerjasama PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang merupakan termasuk kedalam bentuk perjanjian kerjasama jangka pendek. Adapun prosedur mengenai perjanjian sewa menyewa dapat dijabarkan sebagai berikut, yaitu:

- a. Calon mitra mengajukan surat permohonan yang ditujukan kepada direktur utama, direktur teknis, kepala daerah atau pejabat yang terkait dengan dilampiri dokumen penjelasan paling sedikit memuat:
 - (1) Identitas objek kerjasama yang akan disewa (dapat berupa alamat, jenis dan nomor sarana titik lokasi yang diminati, fasilitas yang akan digunakan dan lainnya).
 - (2) Rencana pemanfaatan.
- b. Dalam waktu paling lama 10 hari kerja sejak surat permohonan diterima, pejabat yang terkait mengirimkan surat kelengkapan dokumen administratif persyaratan objek kerjasama yang akan disewa oleh mitra
- c. Mitra harus melengkapi dokumen administratif persyaratan objek kerjasama paling lama 10 hari kerja sejak kelengkapan dokumen administratif diterima.
- d. Kelengkapan obyek administratif obyek yang akan disewa adalah sebagai berikut:
 - (a) Apabila calon mitra berbentuk badan hukum (Perseroan terbatas, yayasan, koperasi, BUMN/BUMD):
 - (1) Copy Salinan akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan berikut pengesahan dari KEMENKUMHAM atau Menteri lain sesuai perundang-undangan;
 - (2) Copy salinan Surat Izin Perdagangan (SIUP);
 - (3) Copy Salinan perubahan anggaran dasar terakhir berikut persetujuan dari KEMENKUMHAM atau Menteri lain sesuai perundang- undangan;

- (4) Copy Salinan perubahan data badan hukum (susunan pengurus, penerimaan laporan dari KEMENKUMHAM atau kemeterian lain);
 - (5) Tanda daftar perusahaan;
 - (6) NPWP;
 - (7) Surat pengukuhan pengusaha kena pajak (PKP);
 - (8) Copy KTP penandatanganan perjanjian;
 - (9) Copy Salinan surat keterangan domisili perusahaan/SKDP (Jika ada).
- (b) Apabila calon mitra adalah badan usaha yang bukan badan hukum:
- (1) Copy Salinan akta pendirian dan anggaran dasar perusahaan berikut pengesahan dari KEMENKUMHAM atau Menteri lain sesuai perundang-undangan;
 - (2) Copy salinan Surat Izin Perdagangan (SIUP). (jika ada);
 - (3) Copy Salinan perubahan anggaran dasar terakhir berikut persetujuan dari KEMENKUMHAM atau Menteri lain sesuai perundang-undangan. (jika ada);
 - (4) Copy Salinan perubahan data badan hukum (susunan pengurus, penerimaan laporan dari KEMENKUMHAM atau kemeterian lain). (jika ada);
 - (5) Tanda daftar perusahaan (jika ada);
 - (6) NPWP;
 - (7) Surat pengukuhan pengusaha kena pajak (PKP);
 - (8) Copy KTP penandatanganan perjanjian;
 - (9) Copy Salinan surat keterangan domisili perusahaan/SKDP (Jika ada).
- (c) Perseorangan:
- (1) Copy atau salinan kartu tanda penduduk/kartu izin tinggal sementara/ Paspor penandatanganan perjanjian;
 - (2) NPWP (jika ada);
- e. Pejabat unit terkait menganalisa dan mengkaji surat permohonan sewa dan dokumen administratif persyaratan objek kerjasama sesuai dengan rencana pemanfaatan asset serta dengan mempertimbangkan data-data pendukung untuk dilakukan perhitungan besaran kompensasi (*baseline*) dengan waktu paling lama 10 hari kerja sejak dokumen administrative persyaratan objek kerjasama diterima.
- f. Setelah mendapatkan perhitungan besaran kompensasi (*baseline*) sebagaimana dimaksud, pada huruf e, pejabat unit terkait mengirimkan undangan kepada calon mitra untuk dilakukan negosiasi besaran kompensasi (*baseline*) dengan kegiatan sebagai berikut:
- 1) Menawarkan tarif di atas besaran kompensasi (*baseline*) serta disesuaikan dengan nilai komersial terbaik dan nilai pasar setempat.

- 2) Dalam hal calon mitra tidak sepakat dengan besaran kompensasi (*baseline*) yang diharapkan maka negosiasi dilakukan sampai ada kesepakatan nilai sewa sesuai dengan besaran kompensasi sebagaimana huruf e.
- g. Pelaksanaan negosiasi dilakukan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak surat undangan pada huruf f diterima.
- h. Dalam hal mitra tetap menghendaki nilai sewa dibawah besaran kompensasi, pejabat unit terkait mengajukan permohonan persetujuan kepada direktur teknis dengan melampirkan justifikasi atau pertimbangan nilai sewa dibawah besaran kompensasi.
- i. Dalam hal nilai sewa telah disepakati antara pejabat unit terkait dengan mitra, atau telah mendapat persetujuan dari direktur teknis terkait maka selanjutnya kesepakatan tersebut dituangkan dalam perjanjian.

Sewa menyewa tanah yang terdapat pada masyarakat di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang merupakan perjanjian sewa menyewa perserorangan. Pada awal proses pelaksanaan perjanjian sewanya, masyarakat Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang yang akan menyewa tanah PT. Kereta Api Indonesia ini atau yang disebut Calon Mitra harus melengkapi beberapa hal yang sesuai dengan prosedur perjanjian sewa menyewa, diantaranya sebagai berikut:

- a. Calon mitra mengajukan surat permohonan yang ditujukan kepada direktur utama, direktur teknis, kepala daerah atau pejabat yang terkait yang dalam hal ini ditujukan kepada Pihak PT. Kereta Api Indonesia Pusat DAOP 8 Jawa Timur yaitu di Surabaya melalui Kantor Cabang di Kota Malang dengan dilampiri dokumen penjelasan paling sedikit memuat:
 - (1) Identitas objek kerjasama yang akan disewa (dapat berupa alamat, jenis dan nomor sarana titik lokasi yang diminati, fasilitas yang akan digunakan dan lainnya).
 - (2) Rencana pemanfaatan.
- b. Dalam waktu paling lama 10 hari kerja sejak surat permohonan diterima, pejabat yang terkait mengirimkan surat kelengkapan dokumen administratif persyaratan objek kerjasama yang akan disewa oleh mitra
- c. Mitra harus melengkapi dokumen administratif persyaratan objek kerjasama paling lama 10 hari kerja sejak kelengkapan dokumen administratif diterima.
- d. Kelengkapan obyek administratif obyek yang akan disewa adalah sebagai berikut:
 - 1) Copy atau salinan kartu tanda penduduk/kartu izin tinggal sementara/ Paspor penandatanganan perjanjian;
 - 2) NPWP (jika ada);

Setelah melapor dan permohonan tersebut diterima oleh pimpinan pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero), maka kedua belah pihak akan bertemu dan melakukan proses negosiasi harga sewa tersebut. Ketika kedua belah pihak sudah setuju dalam hal harganya, maka pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan Pihak Penyewa akan membuat suatu perjanjian.⁵

Dalam perjanjian antara Pihak yang dulunya Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) dan yang sekarang adalah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan Pihak Penyewa dibuat dalam bentuk tertulis dalam sebuah buku perjanjian, yaitu PERJNJIAN KONTRAK TANAH PERUMKA dan dengan akta dibawah tangan. Didalam buku coklat “PERJANJIAN KONTRAK TANAH PERUMKA” tersebut mengatur tentang Kontrak Tanah/Bangunan Milik Perusahaan Umum Kereta Api yang berisikan tentang identitas dan terdapat 12 Pasal didalamnya dan yang membedakan dari pihak penyewa satu dengan yang lainnya yaitu hanya lamanya waktu sewa, dimana pembayaran dan tarif sewa bisa ditentukan dari masing-masing penyewa, bisa 1 tahun, 2 tahun, bahkan bisa dalam jangka waktu 5 tahun.

Hal-hal dapat dianalisis dari Perjanjian Kontrak Tanah PERUMKA, antara lain sebagai berikut ini:

1. Komparisi

Komparisi merupakan bagian yang berkaitan dengan identitas para pihak dalam pembuatan kontrak dan kedudukannya dalam kontrak tersebut. Biasanya didalam komparisi ini terdapat nama dari masing-masing pihak, pekerjaannya, tempat tinggal, termasuk kedudukan pihak tersebut dalam suatu kontrak.⁶

Dalam Perjanjian Kontrak Tanah PERUMKA ini diketahui bahwa sudah terdapat komparisinya dan sudah digambarkan secara jelas mengenai kedudukan dari masing-masing para pihaknya yang dapat ditunjukkan dibawah ini.

Yang bertanda tangan di bawah ini:

1. _____ Selaku Kepala Seksi Jalan dan bangunan perusahaan Umum Kereta Api Daerah _____ bertempat kedudukan di Jalan _____ dalam hal ini bertindak dalam jabatannya mewakili Direksi Perusahaan Umum Kereta Api, untuk dan atas nama Perusahaan Umum Kereta Api, selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.

⁵ Wawancara dengan Asisten Manager Komersial Non Angkutan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP 8 Surabaya, 9 Oktober 2020.

⁶ Salim, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, (2019), *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 102.

2. _____ dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, bertempat kedudukan di Jalan _____ untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

2. Keabsahan Kontrak

Dalam isi kontrak Perjanjian Kontrak Tanah PERUMKA ini berdasarkan syarat sahnya suatu perjanjian dapat dianalisis sebagai berikut:

- 1) Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya

Pihak Pertama yaitu Pihak dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) atau yang dulunya PERUMKA dan Pihak Kedua yaitu sebagai penyewa tanahnya sama-sama sepakat sesuai dengan surat perjanjian atau kontrak perjanjian.

- 2) Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan

Ketika melihat kontrak Perjanjian Kontrak Tanah PERUMKA ini tidak terdapat identitas para pihak yang jelas misalnya tanggal lahir sehingga penulis tidak bisa mengetahui secara jelas. Namun dari bisa disimpulkan bahwa mereka yang melakukan perjanjian ini sama-sama sudah dewasa atau cakap. Karena pastinya ketika mereka melakukan perjanjian pastinya sudah ditelaah sebelumnya dan pada saat melengkapi administrasi harus menunjukkan kartu tanda pengenal seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP).

- 3) Suatu hal tertentu

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan (objek perikatannya) harus jelas. Sehingga disini sudah terpenuhi unsurnya yaitu objek dari suatu perjanjian sewa-menyewanya yaitu Sewa menyewa tanah.

- 4) Suatu sebab (*causa*) yang halal.

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum. Unsur yang keempat ini juga terpenuhi. Dan dalam hal Perjanjian Kontrak Tanah PERUMKA ini, sudah terpenuhi unsur yang keempat dimana tidak memperjanjikan sesuatu yang dilarang oleh undang-undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum.

3. Isi kontrak

Isi merupakan inti dari suatu kontrak dimana kontrak tersebut berisikan pasal demi pasal. Dimana dalam isi ini harus berisikan unsur-unsur perikatannya seperti unsur *essensialia*, *naturalia*, dan *aksidentalia*.

Unsur-unsur dalam Perjanjian Kontrak Tanah Perumka:

1. Unsur *Essensialia*

Bagian-bagian dari perjanjian yang tanpa itu perjanjian tidak mungkin ada.

- a. Objek: Tanah di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang.
 - b. Harga/Tarif: Sudah tertera dalam masing-masing buku perjanjian yang disesuaikan dengan luas tanah atau bangunan.
 - c. Jangka Waktu: sudah tertera didalam Pasal 6 pada perjanjian dari kontrak atau sewa tanah tersebut yang menyesuaikan dari para pihak dalam lamanya waktu sewa.
2. Unsur Naturalia

Bagian-bagian yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan-peraturan yang bersifat mengatur. Artinya, jika didalam kontrak tersebut tidak terdapat unsur naturalia, maka secara otomatis diatur oleh undang-undang. Namun, lebih baik jika kita sudah memasukkan unsur naturalia ini dalam kontrak karena untuk menyamakan kepentingan. Dalam kontrak Perjanjian Kontrak Tanah PERUMKA terdapat dalam Pasal 3 seperti yang penulis paparkan dibawah ini.

Pasal 3

KEWAJIBAN DAN LARANGAN

- (1) PIHAK PERTAMA berkewajiban menyediakan rumah atau bangunan sebagaimana tercantum dalam pasal-pasal perjanjian ini.
- (2) PIHAK KEDUA berkewajiban:
 - a. Membayar uang sewa tanah/bangunan kepada Pihak Pertama sekaligus untuk satu tahun sesuai dengan tarif yang ditetapkan dalam perjanjian ini.
 - b. Bersedia membayar uang kontrak tanah/bangunan dengan tarif baru apabila PIHAK PERTAMA menyesuaikan harga tarif sewa sesuai harga yang berlaku umum.
 - c. Menyerahkan tanpa syarat dalam keadaan semula apabila tanah /bangunan yang disewa ingin dipergunakan PIHAK PERTAMA.
- (3) PIHAK KEDUA dilarang:
 - a. Melakukan perbuatan apapun yang dapat mengakibatkan beralihnya hak tanah/bangunan yang dikontrak.
 - b. Menjaminkan tanah/bangunan yang dikontrak kepada Bank/Lembaga Keuangan maupun kepada pihak lainnya.
 - c. Melakukan perubahan pada batas-batas tanah atau merubah bentuk bangunan yang mengakibatkan luas dan bentuk tanah/bangunan yang dikontrak dalam gambar situasi berubah.

d. Mengalihkan kontrak tanah/bangunan kepada pihak lain.

Dalam Unsur-unsur *naturalia* jika dikaitkan dengan ketentuan didalam KUHPerdata, maka dapat dirinci sebagai berikut:

- 1 Kewajiban Pihak Pertama berkaitan dengan Pasal 1550 ayat (1e) KUHPerdata yang menyatakan bahwa pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk menyediakan atau menyerahkan dari objek yang disewa.
 - 2 Dalam kewajiban dari Pihak Kedua, yaitu membayar uang sewa berkaitan dengan Pasal 1560 ayat (2e) KUHPerdata.
 - 3 Pada larangan Pihak Kedua yaitu Penyewa dilarang mengalihkan tanah atau bangunannya kepada pihak lain, hal ini sudah diatur dalam Pasal 1559 KUHPerdata seperti misalnya mengulangsewakan atau melepaskannya kepada pihak lain.
3. Unsur *Aksidentalita*

Unsur *aksidentalita* merupakan unsur yang nantinya mengikat para pihak jika para pihak memperpanjangkannya. Dalam kontrak Perjanjian Kontrak Tanah PERUMKA, unsur *aksidentalitanya* terdapat dalam Pasal 11, yang menyebutkan:

Pasal 11

HAL-HAL INI

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

4. Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian Sengketa yang terdapat didalam Perjanjian Kontrak Tanah PERUMKA, yaitu:

1. Non Litigasi

Penyelesaian sengketa atau perkara melalui jalur non litigasi merupakan penyelesaian perkara diluar pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui jalan non litigasi ini diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

2. Litigasi

Penyelesaian perkara melalui jalur litigasi merupakan penyelesaian dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan Negeri.⁷ Dalam kontrak Perjanjian Kontrak

⁷ R. Serfianto D. Purnomo, (2018), *Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama. hlm. 1-2.

Tanah PERUMKA, penyelesaian sengketanya dapat dilihat dari dari Pasal 10 yang mengatur tentang perselisihan. Dalam Pasal tersebut cara penyelesaiannya disebutkan dengan cara musyawarah dan mufakat antar pihak. Akan tetapi selanjutnya disebutkan jika tidak menemukan titik terang, maka akan dibawa ke jalur hukum atau Pengadilan.

Akibat Hukum Jika Pihak Penyewa dan Pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang Ketika Wanprestasi

Setelah adanya analisis dari isi perjanjian dalam buku Perjanjian Kontrak Tanah Perumka, maka ditemukan ada beberapa wanprestasi yang terjadi dalam pelaksanaannya dan nantinya akan mempengaruhi bagaimana akibat dari berbagai para pihak dalam perjanjian. Beberapa wanprestasi yang terjadi ketika pelaksanaan perjanjian tersebut, yaitu:

Dalam Pasal 3 Perjanjian Kontrak Tanah PERUMKA, Pihak Kedua atau Pihak Penyewa Tanah memiliki kewajiban-kewajiban serta larangan-larangan dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewanya. Akan tetapi, pada kenyataan yang ada di masyarakat Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang tidak berjalan sebagai mana mestinya. Seperti kewajiban Pihak Kedua membayar uang sewa tanah atau bangunan kepada Pihak Pertama sekaligus untuk satu tahun atau disesuaikan dengan waktu penyewaan sesuai dengan tarif yang ditetapkan dalam perjanjian ini. Ketika penulis meneliti hal tersebut, ternyata banyak masyarakat yang tidak membayar uang sewa tahunan tersebut dengan alasan bahwa Pihak PT. Kereta Api Indonesia tidak menagih, padahal seharusnya Pihak Kedua yang mempunyai kewajiban untuk membayar sesuai dengan tempat pembayaran yang tersedia serta banyak dari masyarakat yang hanya memperhatikan pembayaran pajak seperti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Kemudian, terdapat larangan Pihak Kedua Pihak Kedua dilarang melakukan perbuatan apapun yang dapat mengakibatkan beralihnya hak tanah atau bangunan yang dikontrak dan larangan mengalihkan kontrak tanah atau bangunan kepada pihak lain. Akan tetapi yang terjadi dalam masyarakat, masyarakat seperti enggan untuk melaksanakan sesuai dengan apa yang telah dibuat dalam perjanjian. Karena fakta dilapangan, masyarakat yang pertama kali menyewa kepada Pihak Pertama atau Pihak PT. Kereta Api Indonesia yang sudah mendirikan rumah atau bangunan banyak yang mengalihkan kontrak atau sewa dan menjual rumah atau bangunan kepada pihak lain tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada Pihak Pertama. Walaupun dalam jual-beli yang dilakukan oleh Pihak Kedua dengan Pihak yang lain menggunakan surat, tetapi dalam keabsahaannya seperti tidak sah karena bertentangan dengan perjanjian dasarnya.

Selanjutnya, pada Pasal 6 berisikan mengenai jangka waktu kontrak yaitu satu tahun yang dihitung sejak ditandatanganinya perjanjian dan dapat diperpanjang atas kesepakatan dari

kedua belah pihak. Dan ketika Pihak Kedua ingin memperpanjang suatu kontrak tanah atau bangunan ini, maka harus menyampaikan atau memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Kedua paling lambat 1 (satu) bulan sebelum berakhirnya perjanjian tersebut. Namun, yang terjadi dalam masyarakat yaitu sering melalaikan mengenai perpanjangan biaya sewa padahal seharusnya 1 (satu) bulan sebelum masa kontrak atau sewa habis maka harus dibuat pernyataan tertulis.

Beberapa wanprestasi yang terjadi dalam buku perjanjian, ternyata dalam penelitian yang penulis lakukan berdasarkan wawancara ada faktor yang mendorong pihak penyewa melakukan wanprestasi-wanprestasi tersebut. Wanprestasi yang dilakukan oleh masyarakat sebagai para pihak penyewa tanah ternyata dipengaruhi oleh suatu pihak atau pihak ketiga. Pihak ketiga ini mendorong masyarakat yang terdapat di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang sebagai pihak penyewa tanah untuk menjadikan tanah yang mereka sewa tersebut menjadi hak milik.

Dalam buku Perjanjian Kontrak Tanah Perumka, sebenarnya sudah terdapat sanksi-sanksi yang akan dilakukan apabila para pihak tidak melakukan kewajiban dan melanggar perjanjian tersebut, yang dapat dirincikan sebagai berikut:

Pasal 8: Sanksi

Pasal 8 berisikan sanksi-sanksi untuk Pihak Kedua, yaitu sebagai berikut:

- 1) Apabila dari Pihak Kedua melanggar ketentuan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 3 perjanjian ini dan Pihak Pertama berhak untuk membatalkan perjanjian ini secara sepihak tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada Pihak Kedua.
- 2) Apabila Pihak Kedua tidak bisa membayar ketika ada perubahan tarif, maka Pihak Pertama dapat memutuskan hubungan kontrak dengan tidak mengabulkan perpanjangan masa perjanjian.
- 3) Apabila terjadi pembatalan atau pemutusan perjanjian sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 dan Pasal 2, maka Pihak Kedua harus membongkar bangunan yang berada diatas tanah yang dikontrak tanpa ganti rugi dari Pihak Pertama dan menyerahkan dalam keadaan kosong.
- 4) Ketika penyerahan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (3) pasal ini tidak dilaksanakan, maka Pihak Pertama dapat melakukan pembongkaran secara paksa dan biaya untuk pembongkaran dibebankan kepada Pihak Kedua.
- 5) Ketika dalam hal kontrak meliputi tanah atau bangunan milik Pihak Pertama jika Pihak Kedua melakukan sesuatu sebagaimana dalam ayat (1) dan (2) pasal ini, maka dengan

bantuan pihak yang berwajib Pihak Kedua akan melakukan pengosongan secara paksa tanpa ganti rugi apapun.

Dalam Hukum Perikatan, jika terdapat pihak wanprestasi yang mengakibatkan adanya suatu kerugian, maka sanksi yang dapat diberikan dapat memilih berbagai kemungkinan, yaitu:

- 1) Pemenuhan prestasi;
- 2) Pemenuhan suatu perjanjian disertai dengan adanya ganti rugi;
- 3) Ganti rugi saja;
- 4) Pembatalan perjanjian;
- 5) Pembatalan disertai dengan ganti rugi.

Dari beberapa sanksi yang ada ketika para pihak wanprestasi atau melalaikan kewajibannya, maka seharusnya dari dapat dijadikan patokan bagi para pihak untuk melakukan apa yang menjadi kewajiban atau prestasinya. Namun, karena memang wanprestasi ini sudah berjalan dengan waktu yang sangat lama dan adanya faktor yang lainnya seperti adanya pihak ketiga yang mengusut atau mendorong para penyewa untuk tidak membayar, maka terjadilah pembiaran tanah tersebut dan sanksi terhadap penyewa yang melakukan wanprestasi tidak terlaksana.

Dalam Pasal 1381 KUHPerdara sebenarnya juga telah diatur bagaimana terjadinya hapusnya suatu perikatan. Ada beberapa hal yang secara khusus yang menyebabkan perjanjian dari sewa menyewa bisa berakhir, yaitu:

- 1) Berakhirnya Masa Sewa

Dalam kasus pelaksanaan sewa menyewa Pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan masyarakat penyewa di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang, maka dengan adanya hapusnya perikatan karena berakhirnya masa sewa dapat disimpulkan bahwa perikatan yang terjadi kepada para pihak telah selesai atau terhapus. Hal tersebut dapat dibuktikan bahwa para penyewa yang berada di daerah tersebut tidak memperpanjang masa sewanya.

- 2) Ketika Terpenuhinya Syarat Berakhirnya Suatu Perjanjian Sewa menyewa

Dalam suatu perjanjian biasanya terdapat larangan-larangan atau kewajiban-kewajiban dari para pihak yang harus dihindari maupun hal-hal yang harus dikerjakan, dan kemudian selanjutnya pasti mencantumkan yang namanya suatu syarat batal. Jika suatu syarat batal terpenuhi, maka ada pertimbangan dalam perjanjian sewa menyewa itu juga ikut batal atau berakhir. Syarat batal terpenuhi pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa antara Pihak Penyewa dan Pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di

Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang. Hal ini dibuktikan dari adanya wanprestasi yang terjadi pada pelaksanaan perjanjiannya.

Dapat disimpulkan bahwa dari sudut perlindungan hukumnya kepada masyarakat tidak ada karena tidak ada suatunya perikatan tetapi juga masyarakat tidak memperpanjang masa sewanya, dari bentuk kepastian hukum tanahnya juga tidak ada karena masyarakat tidak memiliki hak atas apapun terhadap tanah tersebut.

KESIMPULAN

Sewa menyewa tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Kota Malang dilandasi dengan beberapa peraturan. Berdasarkan Pasal 44 Undang-undang Pokok Agraria, PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tidak bisa menyewakan tanahnya. Namun dalam pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 *jo.* Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966, Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, dan berdasarkan Keputusan Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) diperbolehkan dalam menyewakan tanahnya dengan syarat harus tetap menjaga asetnya dan tidak dipindahtangankan. Dalam pelaksanaan sewa menyewanya, prosedur sewa menyewa telah ditetapkan administrasinya oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan untuk bentuk perjanjian sewa menyewanya menggunakan perjanjian tertulis dengan akta dibawah tangan dan telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ada. Sedangkan akibat hukum terhadap pihak yang wanprestasi seperti halnya yang dilakukan oleh pihak penyewa tidak berjalan sesuai perjanjian maupun ketentuan yang ada sehingga tidak menampilkan sifat kepastian dan perlindungan hukumnya sehingga terjadilah yang namanya pembiaran terhadap tanah tersebut dan tetap digunakan oleh masyarakat dan tidak ada perlindungan dan kepastian hukum mengenai tanah dalam masyarakatnya sehingga ketika nantinya ada penggusuran atau hal sejenisnya, maka masyarakat yang berada di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang tidak bisa menuntut apa-apa.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundangan-Undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Pemegang Hak Pakai.

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau Daerah.

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-undang Nomor 37 Tahun 2008 Tentang Ombudsman Republik Indonesia.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara.

Buku

R. Serfianto D. Purnomo, (2018), *Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Jakarta; PT. Gramedia Pustaka Utama.

Salim, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, (2019), *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Jakarta; Sinar Grafika.

Jurnal

Diyan Isnaeni, 2017. Kebijakan Landreform Sebagai Penerapan Politik Pembaharuan Hukum Agraria Yang Berparadigma Pancasila, *Jurnal Ketahanan Pangan*, Vol. 1., No.2.

Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto, 2018, Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan di Indonesia, *Jurnal Ketahanan Pangan*, Vol. 2., No.2.