

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

#### **A. Pelaksanaan Perlindungan Hukum bagi Masyarakat yang Menguasai Secara Sah Tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 6 Yogyakarta**

##### **1. Gambaran Umum PT Kereta Api Indonesia Daerah Operasi 6 (Persero) Yogyakarta**

Kereta api merupakan salah satu transportasi umum yang sangat penting dalam era kehidupan saat ini. Kereta api juga dapat mengangkut banyak sekali penumpang dalam sekali perjalanan. Jika dibanding dengan alat transportasi darat lainnya, alat transportasi ini dinilai dapat terhindar dari kemacetan dan terbilang cepat sampai tujuan.

PT Kereta Api Indonesia (Persero) atau yang biasa disingkat KAI maupun PT KAI merupakan suatu Badan Usaha Milik Negara Indonesia yaitu merupakan satu-satunya badan yang berkaitan dengan jasa angkutan perkeretaapian. PT Kereta Api Indonesia didirikan sesuai akta tanggal 1 Juni 1999 No.2 yang dibuat di hadapan Imas Fatimah, S.H, Sp.N, Notaris di Jakarta dan kemudian diperbaiki kembali sesuai dengan akta tanggal 13 September 1999 No. 14. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia melalui surat keputusan tanggal 1 Oktober 1999 No. C-17171 HT.01.01.TH.99 dan telah diumumkan dalam berita Negara Republik Indonesia tanggal 14 Januari 2000 No. 4 Tambahan No. 240/2000. Riwayat PT Kereta Api Indonesia

(Persero) dibagi menjadi tiga periode yaitu masa kolonial, sebagai lembaga pelayanan publik dan sebagai perusahaan jasa. Pada masa kolonial industri perkeretaapian dimulai pada tahun 1864 ketika *Namlooze Venootschap Indische Spoorweg Maatschappij* memprakarsai pembangunan jalan kereta api dari Semarang ke Surakarta Jawa Tengah.<sup>22</sup>

Tujuan PT Kereta Api Indonesia yaitu melaksanakan dan mendukung kebijaksanaan dan program pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan nasional, khususnya di bidang transportasi, dengan menyediakan barang-jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat untuk dapat melakukan ekspansi baik di pasar domestic maupun internasional di bidang perkeretaapian.

**TABEL 4.1**  
**Visi PT Kereta Api Indonesia**

VISI
Menjadi penyedia jasa perkeretaapian terbaik yang fokus pada pelayanan pelanggan dan memenuhi harapan stakeholders.

**TABEL 4.2**  
**Misi PT Kereta Api Indonesia**

MISI
Menyelenggarakan bisnis perkeretaapian dan bisnis usaha penunjangnya, melalui praktek bisnis dan model organisasi terbaik untuk memberikan nilai tambah yang tinggi bagi stakeholders dan kelestarian lingkungan berdasarkan 4 pilar utama: keselamatan, ketepatan waktu, pelayanan, dan kenyamanan.

<sup>22</sup> Sekilas KAI, “Sejarah Perkeretaapian” ([https://kai.id/corporate/about\\_kai/](https://kai.id/corporate/about_kai/)) diakses pada tanggal 19 Februari 2020 pukul 09.18

Berikut adalah ringkasan sejarah perusahaan perkeretaapian Indonesia:

**TABEL 4.3**  
**Ringkasan Sejarah Perusahaan Perkeretaapian Indonesia**

<b>PERIODE</b>	<b>PERUSAHAAN</b>	<b>DASAR HUKUM</b>
1864 - 1864	Nederlansch Indische Spoorweg Maatschappij (NISM)	-
1864 - 1864	Staatssporwegen (SS)	-
1864 - 1864	Semarang Joana Stoomtram Maatschappij (SJS)	-
1864 - 1864	Semarang Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS)	-
1864 - 1864	Madoera Stoomtram Maatschappij (Mad.SM)	-
1864 - 1864	Malang Stoomtram Maatschappij (MS)	-
1864 - 1864	Modjokerto Stoomtram Maatschappij (MSM)	-
1864 - 1864	Probolinggo Stoomtram Maatschappij (Pb.SM)	-
1864 - 1864	Kediri Stoomtram Maatschappij (KSM)	-
1864 - 1864	Pasoeroean Stoomtram Maatschappij (Ps.SM)	-
1864 - 1864	Oost Java Stoomtram Maatschappij (OJS)	-
1864 - 1864	Serajoedal Stoomtram Maatschappij (SDS)	-
1864 - 1942	Deli Spoorweg Maatschappij (DSM)	-
1942 - 1945	Rikuyu Sokyoku (Dinas Kereta Api)	-
1945 - 1950	Djawatan Kereta Api Republik Indonesia (DKARI)	Maklumat Kementerian Perhubungan No. 1/KA Tahun 1946
1950 - 1963	Djawatan Kereta Api (DKA)	Keputusan Menteri Perhubungan Tenaga dan Pekerjaan Umum RI No. 2 Tahun 1950
1963 - 1971	Perusahaan Nasional Kereta Api (PNKA)	Peraturan Pemerintah RI No. 22 Tahun 1963
1971 - 1991	Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA)	Peraturan Pemerintah RI No. 61 Tahun 1971

<b>PERIODE</b>	<b>PERUSAHAAN</b>	<b>DASAR HUKUM</b>
1991 - 1998	Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA)	Peraturan Pemerintah RI No. 57 Tahun 1990
1998 - sekarang	PT Kereta Api Indonesia (Persero)	Peraturan Pemerintah RI No. 19 Tahun 1998

(Sumber: web resmi PT Kereta Api Indonesia (Persero))

## 2. Penguasaan Tanah PT Kereta Api Indonesia

PT Kereta Api Indonesia memiliki aset yang biasa disewakan kepada masyarakat. PT Kereta Api Indonesia melakukan penguasaan terhadap aset tersebut yang salah satunya adalah lahan atau tanah. Penguasaan tanah tersebut memiliki tujuan untuk digunakan dalam pengembangan potensi dan peningkatan peranan perkeretaapian yang berkaitan dengan sarana prasarana maupun fasilitas penunjang.

Penguasaan tanah PT Kereta Api Indonesia dikelola oleh beberapa unit. Yaitu Unit Penjagaan Aset, Unit Keuangan atau Penagihan, Unit Komersialisasi Non Angkutan, Unit Dokumen, dan Unit Hukum. Unit Penjagaan Aset bertugas dalam mengontrol segala data aset sarana prasarana PT Kereta Api Indonesia, baik yang aktif maupun nonaktif. Unit Keuangan bertugas dalam laporan keuangan perusahaan. Unit Dokumen bekerjasama dengan Unit Hukum untuk melakukan MoU PT Kereta Api Indonesia dengan pihak ketiga. Dalam menjalankan pembantuan penguasaan tanah, PT Kereta Api Indonesia berdasar pada:

- a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- b. Peraturan Menteri BUMN PER-13/MBU/09/2014 tanggal 10 September 2014, tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap BUMN.<sup>23</sup>

Salah satu bentuk penguasaan aset tersebut adalah dengan sewa menyewa. Dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan, sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.

Subjek atau pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Sedangkan objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang atau benda, dengan syarat barang atau benda yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan.

---

<sup>23</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Wisny Tri Arianti, Manager Unit Hukum PT KAI, pada hari Senin, 6 Februari 2020 pukul 13.25

Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu diantara lain:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri (*agreement*)
- b. Kecakapan (*capacity*)
- c. Hal yang tertentu (*certainty of terms*)
- d. Kausa yang halal (*consideration*)<sup>24</sup>

Sedangkan unsur-unsur dalam perjanjian sewa menyewa adalah:

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa
- b. Adanya konsensus antara kedua belah pihak
- c. Adanya objek sewa menyewa, yaitu barang, baik bergerak maupun tidak bergerak
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda
- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan

Pada PT Kereta Api Indonesia Daerah Operasi 6 ini, terdapat lahan-lahan yang disewakan kepada masyarakat. Sebagai contoh Jalan Kruwing Baru di daerah Janti. Tanah tersebut merupakan tanah asli milik PT Kereta Api Indonesia yang disewakan pada masyarakat. Salah satunya adalah Bapak Yulianta. Beliau telah memakai tanah tersebut selama 12 tahun,

---

<sup>24</sup> Hardijan Rusli, "Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law", (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993) hal. 44

terhitung dari tahun 2008. Beliau mendapatkan hak guna pakai serta sewa menyewa. Tanah PT KAI tersebut di sewa dan dibangunkannya rumah.<sup>25</sup>

Semua aset PT Kereta Api Indonesia dikelola oleh Unit Penjagaan Aset. Pengelolaan tersebut berkaitan dengan penguasaan aset secara administrasi, pengelolaan peta lahan, pembuatan kontrak, penyelesaian sengketa non litigasi, dan lain lain. Seluruh tanah aktif PT Kereta Api Indonesia sudah bersertifikat, sehingga banyak masyarakat yang berminat untuk menyewa aset PT Kereta Api Indonesia tersebut.<sup>26</sup>

Penyewaan tanah PT Kereta Api Indonesia tersebut melewati proses yang panjang. Awalnya, proses sewa menyewa ini dimulai dari surat permohonan yang dibuat oleh pihak masyarakat yang akan menempati tanah tersebut. Pihak masyarakat membuat surat permohonan kepada KADAOP (Kepala Daerah Operasi) atau yang biasa disebut EVP (*Executive Vice President*). Lalu, surat tersebut di serahkan pada Unit Dokumen untuk dimintakan arahan selanjutnya dari KADAOP. Setelah itu KADAOP mengarahkan Manajer Komersialisasi Non Angkutan untuk menindaklanjuti surat permohonan yang dibuat oleh pihak masyarakat tersebut dengan memberikan surat balasan padanya. Lalu, Unit Komersialisasi Non Angkutan bersama Unit Penjagaan Aset bersama-sama melakukan survey tanah yang akan disewa tersebut. Survey yang dimaksud adalah melakukan pengukuran ulang lokasi lahan. Setelah

---

<sup>25</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Yulianta, Penyewa Lahan PT KAI, pada hari Senin, 24 Februari 2020 pukul 12.10

<sup>26</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Wisny Tri Arianti, Manager Unit Hukum PT KAI, pada hari Senin, 6 Februari 2020 pukul 13.25

melakukan survey tersebut, barulah surat perjanjian kerjasama akan dibuat.

Surat Perjanjian Kerjasama tersebut dibuat oleh Unit Komersialisasi Non Angkutan yang tertuju pada 4 (empat) elemen, yaitu:

a. Ukuran

Ukuran yang dimaksud adalah ukuran lahan yang sebelumnya sudah disurvey oleh Unit Komersialisasi Non Angkutan dan Unit Penjagaan Aset.

b. NJOP Lokasi

NJOP merupakan singkatan dari Nilai Jual Objek Pajak. NJOP lahan ini maksudnya adalah taksiran harga rumah dan bangunan yang dihitung berdasarkan luas dan zona rumah serta bangunannya.<sup>27</sup>

c. Penggunaan atau pemanfaatan

Pemanfaatan ini maksudnya adalah sewa menyewa lahan tersebut akan dimanfaatkan untuk apa. Karena pemanfaatan ini nantinya akan memengaruhi besarnya biaya sewa. Pemanfaatan yang dimaksud contohnya seperti sosial, usaha, hunian campuran, tempat tinggal, dan lain lain.

d. Upah (UMR)

UMR adalah Upah Minimum Regional yang merupakan suatu standar minimum yang digunakan oleh para pengusaha atau pelaku industri.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Rani Maulida, "Sekilas Mengenai NJOP" (<https://www.online-pajak.com/njop-adalah>) diakses pada tanggal 18 Februari 2020 pukul 21.00

<sup>28</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Nugroho Irfan Susanto, Pegawai PT KAI Unit Komersialisasi No Angkutan, pada hari Senin, 5 Februari 2020 pukul 12.20



Setelah 4 (empat) elemen tersebut terealisasi sesuai aturan, selanjutnya peminat tanah tersebut menandatangani berita acara kesepakatan dan juga draft perjanjian kedua belah pihak. Setelah ditandatangani oleh peminat, draft tersebut dikembalikan pada PT Kereta Api Indonesia. Setelah dikembalikan, PT Kereta Api Indonesia melengkapi draft tersebut dengan gambar lokasi yang dikeluarkan oleh Unit Penjagaan Aset. Lalu, draft perjanjian dan berita acara tersebut ditandatangani oleh Pejabat Unit Komersialisasi Non Angkutan yaitu Manager dan Asisten Manager Unit Komersialisasi Non Angkutan.

Setelah proses penandatanganan oleh kedua belah pihak draft yang sudah disertai materai tersebut diserahkan dan ditandatangani oleh KADAOP atau EVP. Setelah draft selesai pada KADAOP, draft tersebut dikembalikan pada Unit Komersialisasi Non Angkutan untuk diantarkan ke Unit Dokumen. Lalu, Unit Dokumen akan mengeluarkan Nomor untuk aset dan perjanjiannya. Setelah dinomorkan, draft tersebut kembali pada Unit Komersialisasi Non Angkutan. Setelah draft surat menyurat selesai, draft tersebut diserahkan pada Unit Penagihan untuk dimintakan surat tagihan tanah tersebut dan segala sesuatu yang berkaitan dengan pembayaran, contohnya seperti menjelaskan tentang tata cara pembayaran dengan *virtual account*. Unit Penagihan akan mendistribusikan tagihan dan buku kontrak tanah tersebut.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Nugroho Irfan Susanto, Pegawai PT KAI Unit Komersialisasi No Angkutan, pada hari Senin, 5 Februari 2020 pukul 12.20

**GAMBAR 4.1**  
**Batas Antara Lahan PT Kereta Api Indonesia**  
**dengan Lahan Penduduk**



Gambar di atas merupakan Kampung Ngaglik Janti, Kecamatan Depok, Kelurahan Caturtunggal. Di gambar tersebut terdapat jalan sebagai pembatas antara rumah warga dan pinggir rel kereta api. Batas antara lahan PT Kereta Api Indonesia dan lahan penduduk tersebut diberi batas 8 – 10 m. Apabila kurang dari batas itu, perjanjian antara pihak PT Kereta Api Indonesia dan pemakai lahan akan berlaku.<sup>30</sup>

Bentuk perjanjian antara penyewa (masyarakat) dan yang menyewakan (PT Kereta Api Indonesia) tersebut adalah berupa buku kontrak dengan masa sewa yang aktif. Buku tersebut dimiliki oleh kedua belah pihak. Jika masa sewa habis dan penyewa ingin memperpanjang masa sewa, buku kontrak yang sudah tidak aktif tersebut dibawa oleh penyewa dan diurus kembali ke PT Kereta Api Indonesia. Lalu pada

---

<sup>30</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Sukardi, Mantan RW Desa Ngaglik Janti, pada hari Sabtu, 22 Februari 2020 pukul 13.27

akhirnya buku kontrak dengan masa tidak aktif tersebut akan digantikan buku kontrak yang baru dengan masa sewa yang aktif.<sup>31</sup>

Perjanjian sewa menyewa dapat memberikan hak pakai pada penyewanya. Dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan, hak pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan pada putusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikan, yang bukan merupakan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

Berikut yang dapat mempunyai hak pakai dalam suatu tanah:

- a. Warga negara Indonesia
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- d. Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia<sup>32</sup>

PT Kereta Api Indonesia sebagai pihak yang menyewakan memberikan hak pakai tersebut pada masyarakat sebagai pihak penyewa. Dalam buku kontrak, kedua belah pihak bersepakat tentang hak dan kewajibannya. Salah satu pihak tidak bisa berbuat semena-mena terhadap

---

<sup>31</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Nugroho Irfan Susanto, Pegawai PT KAI Unit Komersialisasi No Angkutan, pada hari Senin, 5 Februari 2020 pukul 12.20

<sup>32</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, "*Hak-Hak Atas Tanah*" (Jakarta: Kencana, 2004), hal. 247

pihak lainnya. Proses penyelesaian masalah pada kedua belah pihak pun juga sudah tertera pada buku kontrak tersebut.

Seiring berjalannya waktu, PT Kereta Api Indonesia sering membutuhkan banyak lahan untuk memperluas ataupun dalam hal pembangunan kedinasan. Dan salah satu hal yang dapat dilakukan PT Kereta Api Indonesia adalah mengambilalih kembali tanah yang sudah disewakan kepada masyarakat semata-mata untuk kepentingan umum dengan cara melakukan pencabutan tanah. Dengan dicabutnya tanah tersebut, maka hak pada tanah tersebut juga ikut tercabut. Arti pencabutan tanah adalah pengambilalihan hak atas tanah oleh Negara dengan tujuan untuk kepentingan umum, yang mengakibatkan hak sebelumnya pada tanah tersebut tercabut atau hapus. Dan hal tersebut bukan dikarenakan pemilik tanah melakukan pelanggaran hukum yang mengakibatkan pencabutan hak tersebut. Alasannya adalah semata-mata demi kepentingan umum yang mutlak harus dipenuhi.<sup>33</sup>

Sebelum adanya proses pencabutan hak atas tanah tersebut, harus didahului dengan proses pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, dan terlebih dahulu harus diawali dengan mufakat. Sesuai dengan ketentuan, musyawarah antara PT Kereta Api Indonesia dan masyarakat, dalam hal ini bisa disebut pelaksana pengadaan tanah dengan pemilik tanah, memang dibatasi waktu, hal ini demi untuk memberikan

---

<sup>33</sup> Syah, Mudakir Iskandar, *Pembebasan Tanah dan Reklamasi untuk Pembangunan dan Kepentingan Umum* (Jakarta: Permata Aksara, 2018), hal. 3.

kepastian dalam pengadaan tanah.<sup>34</sup> Pencabutan hak atas tanah menurut UU Nomor 20 Tahun 1961 Pasal 1 untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama rakyat. Demikian pula kepentingan pembangunan.<sup>35</sup>

Dalam melakukan pencabutan tanah tersebut, normatifnya harus:

- a. Kegunaan tanah harus diperuntukkan kepentingan umum.
- b. Telah melewati proses musyawarah pada saat proses pembebasan tanah dengan pemberian ganti rugi pada masyarakat. Dan dengan musyawarahpun seharusnya sudah mencapai batas frekuensi dan batas waktu maksimal
- c. Musyawarah tidak mendapatkan kesepakatan, yang dapat dibuktikan dengan berbagai bukti (berita acara) dan saksi
- d. Keadaan yang memaksa. Maksudnya adalah lokasi pembangunan yang diperuntukkan kepentingan umum ini harus segera terwujud agar tidak menimbulkan kerugian pada masyarakat.<sup>36</sup>

PT Kereta Api Indonesia di sisi lain juga sering dikabarkan memiliki masalah sengketa tanah. Salah satunya adalah memperebutkan hak kepemilikan dari suatu tanah. Banyak warga yang mengaku tanah yang sudah mereka tempati bertahun-tahun itu merupakan tanah nenek moyangnya. Untuk menghindari hal tersebut, apabila PT Kereta Api Indonesia ingin mengambil alih kembali lahan yang sudah disewakan pada

---

<sup>34</sup> Syah, Mudakir Iskandar, *Pembebasan Tanah dan Reklamasi untuk Pembangunan dan Kepentingan Umum* (Jakarta: Permata Aksara, 2018), hal. 4

<sup>35</sup> *ibid.*

<sup>36</sup> *ibid.*

masyarakat, PT Kereta Api Indonesia dapat melakukannya dengan berdasar pada salah satu pasal di buku kontrak yang sudah disetujui oleh kedua belah pihak.

Langkah pertama untuk pengambil alihan kembali tanah tersebut adalah berupa surat yang akan diberikan langsung oleh PT Kereta Api Indonesia khususnya Unit Komersialisasi Non Angkutan kepada pihak penyewa tanah. Surat tersebut harus diberikan maksimal 1 (satu) bulan sebelum masa pengambil alihan lahan. Surat tersebut terkait lokasi tanah yang akan digunakan untuk kepentingan dinas. Selanjutnya, Unit Penjagaan Aset akan mengeluarkan surat juga guna pengosongan tanah tersebut. Dalam buku kontrak, dicantumkan bahwa jika tanah tersebut akan digunakan untuk kepentingan dinas, maka pihak PT Kereta Api Indonesia akan menyurati pihak penyewa. Dan dalam buku kontrak tersebut disertakan juga syarat ketentuan pengambil alihan tanah yang akan digunakan untuk kepentingan dinas.<sup>37</sup>

Jika waktu tanah tersebut disewakan tidak sesuai perjanjian awal, maka uang yang digunakan untuk pembayaran tanah tersebut akan dikembalikan secara proporsional atau sesuai dengan masa sewa yang berlaku.

Selain itu, PT Kereta Api Indonesia terkadang tidak mengambil alih seluruh tanah yang sudah disewa pada masyarakat, tetapi hanya sebagian atau hanya setengah dari seluruh tanah yang disewakan yang

---

<sup>37</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Nugroho Irfan Susanto, Pegawai PT KAI Unit Komersialisasi No Angkutan, pada hari Senin, 5 Februari 2020 pukul 12.20

diperuntukkan kepentingan dinas. Maka, pihak PT Kereta Api Indonesia akan mengeluarkan addendum perjanjian.<sup>38</sup> Addendum adalah suatu istilah dalam adanya suatu kontrak, yaitu berupa tambahan klausula atau pasal yang secara fisik terpisah dari perjanjian yang sebelumnya. Tetapi secara hukum, addendum tersebut sangat melekat pada perjanjian pokok sebelumnya itu. Dan addendum ini menjadi tambahan untuk dijadikan bukti penyewaan tanah tersebut. Meskipun jangka waktu perjanjian tersebut belum berakhir, para pihak dapat menambahkan addendum sepanjang disepakati oleh kedua belah pihak.<sup>39</sup>

### **3. Perlindungan Hukum oleh PT Kereta Api Indonesia**

Perlindungan hukum merupakan pemberian pengayoman hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain. Perlindungan hukum diberikan agar subyek hukum yang merasa dirugikan dapat menikmati hak hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum merupakan perlindungan harkat dan martabat dan juga merupakan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan dari ketentuan hukum maupun peraturan perundang-undangan atau kaidah yang dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.

Perlindungan hukum merupakan perlindungan terhadap subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang memaksa. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

---

<sup>38</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Nugroho Irfan Susanto, Pegawai PT KAI Unit Komersialisasi No Angkutan, pada hari Senin, 5 Februari 2020 pukul 12.20

<sup>39</sup> Diani Kusumasari, "Addendum atau Perjanjian Kontrak"  
(<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4e02ecf08358d/addendum-atau-perpanjangan-kontrak/>) diakses pada tanggal 18 Februari 2020 pukul 21.20

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum ini diberikan oleh pemerintah. Perlindungan hukum ini diberikan sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini diberikan melalui peraturan perundang-undangan dan lain sebagainya. Gunanya untuk mengatur batasan batasan suatu kewajiban dan mencegah suatu pelanggaran.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum ini merupakan perlindungan terakhir yang diberikan pada subyek hukum. Perlindungan hukumnya berupa sanksi seperti denda, penjara, dan lain lainnya.<sup>40</sup>

Perlindungan hukum yang diberikan oleh PT Kereta Api Indonesia hanya akan diberikan untuk masyarakat atau penyewa sah tanah PT Kereta Api Indonesia. Perwujudan perlindungan hukum bagi warga yang melakukan penguasaan tanah adalah hukum itu sendiri karena dapat berupa peraturan perundang-undangan khususnya undang-undang yang mengatur tentang agraria karena hukum berfungsi sebagai perlindungan hukum untuk kepentingan manusia.

a. Diikatnya suatu perjanjian

Diikatnya suatu perjanjian merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum terhadap masyarakat. Dalam suatu perjanjian, terdapat suatu hak dan kewajiban masing masing pihak, baik itu penyewa maupun yang menyewakan. PT KAI tidak bisa semena-mena

---

<sup>40</sup> Glosarium, “*Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli*” (<https://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>) diakses pada tanggal 7 November 2019



dalam melakukan tugasnya. PT KAI harus bertugas sesuai dengan peraturan maupun kontrak tersebut. Begitu pula masyarakat penyewa, mereka pun juga tidak bisa semena-mena dalam perjanjian ini.<sup>41</sup>

b. Klausul jangka waktu sewa

Dalam perjanjian kedua belah pihak wajib mencantumkan klausul jangka waktu sewa-menyewa, untuk memastikan kapan berakhirnya hak penyewa dalam menempati tanah tersebut. Sehingga, jika penyewa tidak memperpanjang kontrak sewa, maka penyewa berkewajiban meninggalkan tanah tersebut dan menyerahkannya kepada yang menyewakan, dalam kondisi yang baik secara fisik dan non fisik. Bila penyewa berniat memperpanjang masa sewa, Anda dan penyewa harus membuat perjanjian kontrak yang baru.

c. Pembuatan *virtual account*

Selain itu, dikarenakan banyak sekali masyarakat yang merasa tertipu saat pembayaran berkala lahan tersebut karena terlalu banyaknya oknum yang mengaku utusan dari PT KAI, maka pihak manajemen memutuskan semua pembayaran sewa dari masyarakat tersebut tidak boleh diserahkan pada masyarakat, tetapi melalui *virtual account*. *Virtual account* adalah rekening tidak nyata (virtual). Virtual Account itu sendiri berisikan nomor ID customer yang dibuat Bank (sesuai permintaan perusahaan) untuk melakukan transaksi. Setiap satu transaksi, customer akan mendapatkan satu nomor ID *virtual account*

---

<sup>41</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Wisny Tri Arianti, Manager Unit Hukum PT KAI, pada hari Senin, 6 Februari 2020 pukul 13.25

yang disebut *virtual account number*. *Virtual account number* tersebut unik dan berbeda tiap customer.<sup>42</sup> Jadi, ketika anda membayar tagihan melalui *virtual account* maka konfirmasi pembayaran akan berlangsung otomatis.

Itu merupakan aturan internal PT KAI yang digunakan untuk melindungi masyarakat, agar masyarakat tidak tertipu dengan oknum yang mengaku sebagai utusan PT KAI. Jika dikaitkan dengan Unit Penagihan PT KAI, Unit Penagihan lah yang akan menerbitkan dan memberikan kepada masyarakat *virtual account* tersebut. Unit Penagihan tidak menerima uang secara cash, pembayaran hanya melalui *virtual account* tersebut saja.<sup>43</sup>

d. Klausul tata tertib

Selain itu, didalam kontrak para pihak, PT KAI juga menyertakan peraturan-peraturan yang berisikan tata tertib penyewaan tersebut. Salah satunya, apabila lahan tersebut akan digunakan negara untuk perluasan rel kereta, maka lahan tersebut harus di kembalikan pada PT KAI. Dana sewa yang sudah dibayarkan pada PT KAI akan dikembalikan secara proporsional. Salah satu peraturan tersebut menjadi bukti bahwa PT KAI tidak semena-mena dalam menjalankan tugas. Dan pengambil-alihan lahan tersebut pun sesuai dengan peraturan yang ada pada kontrak itu pula. PT KAI merupakan satu-

---

<sup>42</sup> Domainsia, Mengenal Virtual Account (<https://www.domainsia.com/panduan/apa-itu-virtual-account/>) diakses pada 25 Februari 2020 pukul 19.35

<sup>43</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Wisny Tri Arianti, Manager Unit Hukum PT KAI, pada hari Senin, 6 Februari 2020 pukul 13.25

satunya aset perkereta-apian negara, maka jika lahan yang sudah disewakan tersebut akan dipakai negara untuk pengembangan perkereta-apian, berarti lahan tersebut dapat dikatakan untuk kepentingan umum negara, jadi lahan tersebut harus diserahkan kembali pada negara.

e. Penyelesaian masalah yang tidak diselesaikan dengan semena-mena

Masyarakat awam sering sekali berpikiran bahwa PT Kereta Api Indonesia sering melakukan pengambilalihan lahan secara paksa kepada yang menempati lahan milik PT Kereta Api Indonesia tersebut. Padahal nyatanya, banyak kasus dimana masyarakat yang menempati lahan tersebut tidak melewati izin yang berlaku. Masyarakat mengatas namakan tanah nenek moyang, dan sengaja menempati lahan tersebut tanpa membayar sepeserpun kepada PT Kereta Api Indonesia. Padahal, PT Kereta Api Indonesia lah yang memiliki hak milik dari lahan tersebut.<sup>44</sup>

Tetapi hal tersebut berbeda dengan perjanjian yang dibuat oleh masyarakat penyewa dan PT Kereta Api Indonesia. Apabila dalam perjanjian terdapat permasalahan atau salah satu pihak wanprestasi, PT Kereta Api Indonesia akan melakukan 2 tahap, proses penyelesaian sengketa secara non litigasi dan litigasi. Jalur non litigasi berarti menyelesaikan masalah hukum di luar pengadilan. Jalur non-litigasi ini dikenal dengan Penyelesaian Sengketa Alternatif. Sedangkan jalur

---

<sup>44</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Wisny Tri Arianti, Manager Unit Hukum PT KAI, pada hari Senin, 6 Februari 2020 pukul 13.25

litigasi adalah persiapan maupun presentasi dari setiap kasus, termasuk juga memberikan informasi secara menyeluruh sebagaimana proses dan kerjasama untuk mengidentifikasi suatu permasalahan dan menghindari permasalahan yang tak terduga. Jalur litigasi merupakan penyelesaian masalah hukum melalui jalur pengadilan.

#### 1) Non Litigasi

Dasar untuk melakukan penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Di Indonesia sendiri penyelesaian masalah di luar pengadilan ini sudah dipraktekkan sejak dahulu. Bangsa Indonesia dalam menyelesaikan sengketa selalu menggunakan musyawarah dan mufakat atau bisa disebut secara kekeluargaan.

Alternatif penyelesaian sengketa ini dapat melalui beberapa prosedur, contohnya seperti:

##### a) Konsultasi

Suatu tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak tertentu dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, dimana pihak konsultan memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya

b) Negosiasi

Suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses pengadilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerjasama yang lebih harmonis dan kreatif.

c) Mediasi

Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui proses perlindungan untuk memperoleh kesepakatan para pihak yang dibantu oleh mediator.

d) Konsiliasi

Penengah akan bertindak menjadi konsiliator dengan kesepakatan para pihak dengan mengusahakan solusi yang dapat diterima.

e) Penilaian ahli

Merupakan pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya.<sup>45</sup>

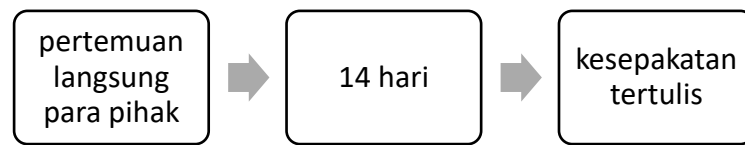
Gambar 4.2

Bagan 1. Tahapan APS

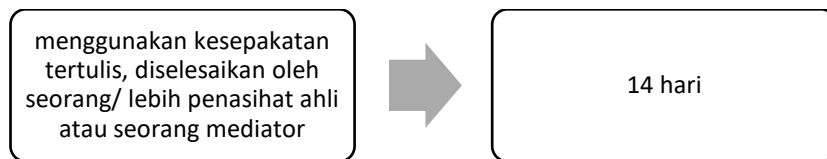
Tahap 1:

---

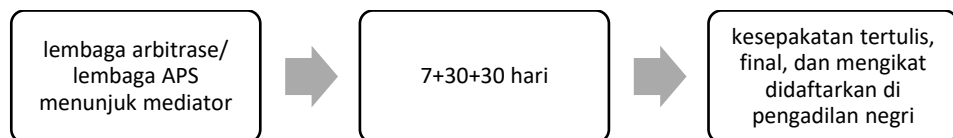
<sup>45</sup> Fadia Ftriyanti, “*Arbitrase Nasional dan Arbitrase Syariah Suatu Kajian Perbandingan*” (Yogyakarta: Laboratorium Fakultas Hukum, 2018) hal. 61



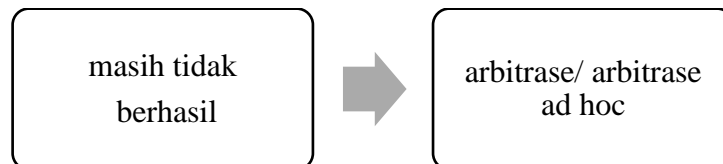
Tahap 2:



Tahap 3:



Tahap 4:



## 2) Litigasi

Litigasi adalah proses dimana seorang individu atau badan membawa sengketa, kasus ke pengadilan atau pengaduan dan penyelesaian tuntutan atau penggantian atas kerusakan.<sup>46</sup> Proses pengadilan juga dikenal sebagai tuntutan hukum dan istilah

<sup>46</sup> Ki Banten, Perbedaan Litigasi dan Non Litigasi (<https://komisiinformasi.bantenprov.go.id/read/arsip-artikel/86/Perbedaan-Litigasi-Dan-Non-Litigasi.html#.Xle4VGgzblV>) diakses pada tanggal 25 Februari pukul 19.41

biasanya mengacu pada persidangan pengadilan sipil. Mereka digunakan terutama ketika sengketa atau keluhan tidak bisa diselesaikan dengan cara lain. Proses pengadilan tidak selalu terjadi dalam gugatan penggugat. Dalam beberapa kasus, tuduhan palsu dan kurangnya fakta-fakta dari orang-orang yang terkait, menyebabkan akan cepat menyalahkan, dan ini menyebabkan litigasi atau tuntutan hukum. Sayangnya, orang juga tidak mau bertanggung jawab atas tindakan mereka sendiri, jadi bukannya menghadapi konsekuensi dari tindakan mereka, mereka mencoba untuk menyalahkan orang lain dan yang hanya bisa memperburuk keadaan.

Tata cara litigasi:

- a) Penggugat atau melalui Kuasa Hukumnya mengajukan gugatan yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri pada Pengadilan Negeri Kepanjen di Meja 1 bagian Perdata, dengan beberapa kelengkapan/syarat yang harus dipenuhi :
  - (1) Surat Permohonan / Gugatan ;
  - (2) Surat Kuasa yang sudah dilegalisir (apabila menggunakan Advokat);
- b) Gugatan dan Surat Kuasa Asli harus mendapat persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen;
- c) Setelah mendapat persetujuan, maka Penggugat / Kuasanya membayar biaya gugatan / SKUM di Kasir;

- d) Memberikan SKUM yang telah dibayar ke Meja 2 dan menyimpan bukti asli untuk arsip.
- e) Menerima tanda bukti penerimaan Surat Gugatan dari Meja 2.
- f) Menunggu Surat Panggilan sidang dari Pengadilan Negeri Kapanjen yang disampaikan oleh Juru Sita Pengganti.
- g) Menghadiri Sidang sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan

Dimulai pada bulan Juni 2019, peran Unit Hukum dalam penguasaan tanah tersebut adalah pelimpahan untuk proses penanganan litigasi, karena pada awalnya proses litigasi itupun diselesaikan sendiri oleh Unit Penjagaan Aset. Semua proses hukum ditangani oleh Unit Hukum. Sedangkan untuk proses non litigasi, diselesaikan oleh Unit Penjagaan Aset. Untuk hal mengenai penertiban, PT Kereta Api Indonesia melakukannya masih dengan disertai musyawarah antara kedua belah pihak. Apabila dengan jalan penertiban masih tidak dapat diselesaikan, maka PT Kereta Api Indonesia baru melalui jalur litigasi.<sup>47</sup>

Perlindungan hukum dalam suatu perjanjian sangatlah penting adanya, karena dapat mewujudkan hal-hal sebagai berikut ini:

- a. Tegaknya supremasi hukum

Supremasi hukum bermakna bahwa hukum mempunyai kekuasaan mutlak dalam mengatur pergaulan manusia dalam berbagai macam kehidupan. Dengan kata lain, semua tindakan warga negara

---

<sup>47</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Wisny Tri Arianti, Manager Unit Hukum PT KAI, pada hari Senin, 6 Februari 2020 pukul 13.25



maupun pemerintahan selalu berlandaskan pada hukum yang berlaku. Tegaknya supremasi hukum tidak akan terwujud apabila aturan-aturan yang berlaku tidak ditegakkan baik oleh masyarakat maupun aparat penegak hukum.

b. Tegaknya keadilan

Tujuan utama hukum adalah mewujudkan keadilan bagi setiap warga negara. Setiap warga negara dapat menikmati haknya dan melaksanakan kewajibannya merupakan wujud dari keadilan tersebut. Hal itu dapat terwujud apabila aturan-aturan ditegakkan.

c. Mewujudkan perdamaian dalam kehidupan di masyarakat

Kehidupan yang diwarnai suasana yang damai merupakan harapan setiap orang. Perdamaian akan terwujud apabila setiap orang merasa dilindungi dalam segala bidang kehidupan. Hal itu akan terwujud apabila aturan-aturan yang berlaku dilaksanakan.

**B. Faktor-faktor Penghambat Pelaksanaan Perlindungan Hukum bagi Masyarakat yang Menguasai Secara Sah Tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) Derah Operasi 6 Yogyakarta**

Masyarakat dalam hal melakukan perjanjian maupun dalam hal adat istiadat selalu menggunakan atas dasar kepercayaan. Hal ini didasarkan pada suatu kebudayaan yang telah berjalan turun temurun dari ratusan tahun yang lalu. Hal ini dapat di lihat dari kebiasaan-kebiasaan masyarakat adat di Indonesia dalam hal melakukan perjanjian. Di dalam masyarakat, kepercayaan

adalah suatu hal yang sangat berharga. Karena kepercayaan merupakan suatu nilai-nilai tradisi tertinggi. Kepercayaan adalah suatu *value* (nilai) norma yang didasarkan pada prinsip-prinsip kerohanian. Maka dari itu, muncullah faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan perlindungan hukum yang diberikan oleh PT Kereta Api Indonesia. Faktor penghambat pelaksanaan perlindungan hukum tersebut antara lain:

**1. Belum adanya Undang-Undang atau peraturan lain yang mengatur tentang perjanjian ini**

Dasar dijalankannya perjanjian ini adalah dengan dibuatnya buku kontrak sewa menyewa. Buku ini memuat tentang para pihak yang saling mengikatkan diri, gambaran obyek yang disewakan, pasal-pasal yang mengikat dan telah disetujui kedua belah pihak, dan lain lainnya. Tetapi, adanya suatu hukum atau undang-undang yang mengatur tentang perjanjian antara PT Kereta Api Indonesia dengan masyarakat penyewa sangatlah penting. Hukum merupakan sebuah sistem yang sangatlah kompleks. Keterkaitan antara satu unsur dalam sebuah sistem tidak dapat dipisahkan. Sebuah sistem mengharuskan untuk segala sesuatunya menjadi saling keterkaitan. Unsur yang satu akan memengaruhi unsur yang lainnya. Sebuah sistem tidak akan berjalan jika di antara unsur tidak terjadi sinkronisasi, koordinasi dan harmonisasi.<sup>48</sup>

Hukum adalah hasil dari kekuatan sosial dan alat kontrol sosial masyarakat dalam kehidupan bersama dalam suatu negara. Pada

---

<sup>48</sup> Ismansyah, "Permasalahan Hukum dalam Pengembangan Ilmu Hukum di Indonesia", Demokrasi, 2010, hal. 1

hakekatnya hukum merupakan salah satu produk manusia dalam membangun dunianya, yang dapat dicermati atau ditelaah melalui interaksi yang berlangsung di masyarakat. Seperti kata Cicero, *Ubi Societas Ibi Ius* (di mana ada masyarakat, di sana ada hukum). Soediman Kartohadiprodjo menyatakan bahwa “hukum” itu sebenarnya adalah manusia. Dalam artian, hukum itu dilahirkan oleh manusia dan untuk menjamin kepentingan dan hak-hak manusia itu sendiri. Hukum adalah cermin dari manusia yang hidup. Dan karena manusia yang hidup oleh Tuhan senantiasa dilengkapi dengan Raga, Rasa, Rasio dan Rukun, keempat hal inilah yang dipakai untuk membedakan antara individu yang satu dengan yang lainnya, masyarakat yang satu dengan yang lain. Sehingga kelengkapan ini yang sangat memengaruhi pemberian arti terhadap hukum dan peranannya dalam hidup bermasyarakat.<sup>49</sup>

Hukum yang terbentuk itu kemudian dijadikan sebagai kontrol sosial di masyarakat tersebut. Hukum sebagai kontrol sosial merupakan aspek yuridis normatif dari kehidupan sosial masyarakat atau dapat disebut sebagai pemberi definisi dari tingkah laku yang menyimpang serta akibat-akibatnya seperti perintah-perintah dan larangan-larangan. Selain itu juga berfungsi menetapkan tingkah laku yang baik dan tidak baik atau yang menyimpang dari hukum, serta menerapkan sanksi hukum terhadap orang

---

<sup>49</sup> Sudjono Dirjosisworo, “*Sosiologi Hukum*”, (Jakarta: Rajawali, 1983), hal. xv

yang berperilaku tidak baik tersebut, guna tercapainya ketentraman dan kemakmuran pada masyarakat.<sup>50</sup>

## **2. Tidak Adanya Lembaga Atau Badan Hukum Khusus yang Menangani Masalah Pertanahan**

Lembaga yang dimaksud adalah lembaga yang mempunyai tujuan mencegah konflik di sektor pertanahan. Menurut Bpk. Surya Tjandra, Wakil Menteri Agraria dan Tata Ruang/Wakil Kepala Badan Pertanahan Nasional, lahan yang statusnya hak guna usaha (HGU), ketika konsensinya sudah habis akan ditempati oleh masyarakat. Itu akhirnya akan memunculkan konflik-konflik baru.<sup>51</sup>

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dulu dikenal bernama Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan fungsi:

- a. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
- b. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
- c. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
- d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.

---

<sup>50</sup> Zainuddin Ali, "*Sosiologi Hukum*", (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 37

<sup>51</sup> Trio Hamdani, "*Cegah Konflik Pertanahan, Pemerintah Bakal Bentuk Lembaga Khusus*" (<https://finance.detik.com/properti/d-4775382/cegah-konflik-pertanahan-pemerintah-bakal-bentuk-lembaga-khusus>) diakses pada tanggal 3 Maret 2020 pukul 09.31

- e. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
- f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
- g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
- h. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
- i. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
- j. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
- k. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
- l. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
- m. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
- n. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.
- o. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
- p. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
- q. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
- r. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
- s. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.

- t. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- u. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundangundangan yang berlaku.<sup>52</sup>

Dalam poin (n) dijelaskan bahwa BPN dapat menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis. Tetapi justru senyatanya BPN sendiri dinilai kurang terfokus pada permasalahan atau sengketa tanah yang muncul. BPN dinilai terlalu fokus pada hal yang lainnya. Pemerintah menilai masih banyak lahan yang tidak dapat produktif atau tidak dimanfaatkan. Sedangkan kementerian mempunyai tugas memastikan seluruh fungsi dapat berjalan secara efektif, secara benar dan ada manfaat yang baik untuk masyarakat. Sehingga, pemerintah menyarankan diadakannya lembaga khusus yang mengatur tentang konflik pertanahan.

### **3. Masyarakat yang diam**

Banyak faktor yang menjadi penyebab sehingga masyarakat enggan untuk melaporkan hambatan yang terjadi, salah satu faktornya bahwa keputusan masyarakat ini merupakan rangkaian tingkah laku yang bersumber pada sikap individual. Masyarakat terlalu enggan untuk melaporkan hal yang dianggapnya belum terlalu berdampak pada kehidupannya, dengan kata lain masyarakat masih merasa hal tersebut

---

<sup>52</sup> Kementrian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional, “*Sekilas BPN*” (<https://www.atrbpn.go.id/Tentang-Kami/Sekilas-ATR-BPN>) diakses pada tanggal 2 Maret 2020 pukul 23.21

belum terlalu penting untuk dilaporkan. Hingga pada saatnya, masyarakat merasa benar-benar dirugikan dan baru akan melaporkan pada PT Kereta Api Indonesia.

#### **4. Masyarakat yang masih awam**

Maksud dari masyarakat yang masih awam adalah sikap masyarakat tradisional yang konservatif. Sikap konservatif adalah sikap enggan untuk melakukan perubahan yang dianggapnya akan membawa mentalitas yang buruk dalam sebuah kemajuan. Jadi, sikap tersebut harus sangat dihindari apabila seseorang ingin melakukan sebuah kemajuan.

Contoh kasusnya seperti terdapat masyarakat yang masih sangat mudah percaya terhadap oknum yang mengaku bahwa mereka adalah utusan dari PT Kereta Api Indonesia. Oknum tersebut berkata bahwa pembayaran uang sewa dapat dibayarkan melalui dirinya. Dan masyarakat tertentu itupun sangat percaya dengan perkataan oknum tersebut. Padahal PT Kereta Api Indonesia sudah memberi tahu peraturan pembayaran melalui *virtual account* ini sejak perjanjian sewa menyewa dibuat.<sup>53</sup>

#### **5. Masyarakat tidak mau melakukan transfer dengan *virtual account***

Kemajuan ilmu pengetahuan dapat dilakukan dengan metode *learning by doing*. Tidak adanya keinginan pada masyarakat untuk menambah wawasan di bidang ilmu pengetahuan akan mengakibatkan pola pikir yang terbelakang dan ketinggalan zaman. Dari situlah, akan

---

<sup>53</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Wisny Tri Arianti, Manager Unit Hukum PT KAI, pada hari Senin, 6 Februari 2020 pukul 13.25

banyak pikiran miring tanggapan tentang masyarakat yang enggap berubah dan mengikuti zaman.

Contoh kasusnya seperti terdapat masyarakat yang belum terlalu mengerti adanya kemudahan teknologi. Masyarakat sebagai penyewa lahan diwajibkan membayar uang sewa melalui *virtual account*. Sedangkan masyarakat itu sendiri enggan membayar melalui cara tersebut. Mereka menganggap pembayaran dengan metode ini akan menyusahkan mereka. Dan dari perlakuan inilah yang akan membuka peluang untuk oknum menipu masyarakat tersebut.<sup>54</sup>

#### **6. Masyarakat yang kurang berhubungan dengan masyarakat lain**

Manusia tidak pernah lepas dari hubungan dengan manusia atau masyarakat lain dalam suatu pergaulan. Kurangnya hubungan antara masyarakat satu dengan masyarakat lainnya mengakibatkan suatu masyarakat menjadi terasing dari pergaulan hidup dengan masyarakat lainnya. Akibatnya mereka tidak mengetahui kemajuan atau perkembangan yang terjadi pada masyarakat lain. Apabila pergaulan saja sangat terbatas, maka yang terjadi adalah keterbatasan pemikiran sehingga keinginan untuk berubahpun juga sangat minim.

---

<sup>54</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Wisny Tri Arianti, Manager Unit Hukum PT KAI, pada hari Senin, 6 Februari 2020 pukul 13.25



## 7. Masyarakat yang wanprestasi

Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian.<sup>55</sup> Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu:

- a. Karena kesalahan penyewa, baik dengan sengaja tidak dipenuhinya kewajiban maupun karena kelalaian.
- b. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, jadi di luar kemampuan penyewa. Dalam hal ini, penyewa tidak bersalah.

Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Ada tiga contoh keadaan, yaitu:

- a. Penyewa tidak memenuhi prestasi sama sekali
- b. Penyewa memenuhi prestasi, tetapi tetapi tidak baik atau keliru
- c. Penyewa memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya atau terlambat.

Ada 4 macam bentuk wanprestasi, yaitu:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
- b. Terlambat memenuhi prestasi
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sempurna
- d. Melakukan sesuatu yang bertentangan dengan kewajiban atau isi perjanjian.

---

<sup>55</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Wisny Tri Arianti, Manager Unit Hukum PT KAI, pada hari Senin, 6 Februari 2020 pukul 13.25

Apabila penyewa melakukan wanprestasi, maka penyewa dapat dikenai sanksi-sanksi atau hukuman-hukuman, yaitu seperti:

- a. Dipaksa untuk memenuhi perjanjian
- b. Membayar kerugian yang diderita oleh pemilik lahan
- c. Pembatalan/pemecahan perjanjian
- d. Peralihan resiko
- e. Membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan ke Pengadilan.

Akibat hukum bagi penyewa yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi hukum berikut ini:

- a. Penyewa diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh pemilik lahan (Pasal 1243 KUH Perdata);
- b. Apabila perjanjian itu timbal balik, pemilik lahan dapat menuntut pemutusan/pembatalan perikatan melalui Hakim (Pasal 1266 KUH Perdata);
- c. Dalam perjanjian untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada penyewa sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2);
- d. Penyewa diwajibkan memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata);
- e. Penyewa wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka Pengadilan Negeri, dan penyewa dinyatakan bersalah;

Keadaan Memaksa (*overmacht*)

Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dipenuhinya prestasi oleh penyewa karena peristiwa yang yang tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi ketika membuat perjanjian. Dalam keadaan memaksa, penyewa tidak dapat dipersalahkan, karena keadaan ini timbul diluar kemauan dan kemampuan penyewa. Unsur-unsur keadaan memaksa adalah sebagai berikut:

- a. Tidak dipenuhinya prestasi karena terjadi peristiwa yang membinasakan atau memutuskan benda objek perjanjian
- b. Tidak dipenuhinya prestasi karena terjadi peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi
- c. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perjanjian.

Dalam hal ini keadaan memaksa yang memenuhi unsur satu dan tiga, maka keadaan memaksa ini disebut “keadaan memaksa objektif”.

Lalu apabila masyarakat sebagai penyewa benar-benar melakukan wanprestasi, maka pihak penyewa harus melakukan ganti rugi kepada PT Kereta Api Indonesia. Menurut ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, ganti kerugian yang dikarenakan tidak terpenuhinya suatu perjanjian, barulah mulai diwajibkan apabila penyewa setelah dinyatakan lalai memenuhi perjanjiannya, tetapi melalaikan, atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

Maksud “kerugian” dalam pasal di atas adalah kerugian yang timbul karena penyewa melakukan wanprestasi (lalai atau sengaja untuk

memenuhi prestasi). Kerugian tersebut wajib diganti oleh debitur terhutang sejak ia dinyakan lalai. Ganti rugi itu terdiri dari tiga unsur, yaitu:

- a. Ongkos atau biaya yang telah dikeluarkan, misalnya ongkos cetak, biaya materai, biaya iklan
- b. Kerugian sesungguhnya karena kerusakan lahan milik PT Kereta Api Indonesia akibat kelalaian penyewa
- c. Bunga atau keuntungan yang diharapkan, misalnya bunga yang berjalan selama piutang terlambat diserahkan (dilunasi), keuntungan yang tidak diperoleh karena kelambatan penyerahan bendanya.

Ganti kerugian harus berupa uang, bukan barang, kecuali jika diperjanjian lain. Dalam ganti keruagian itu tidak selalu ketiga unsur itu harus ada. Yang ada itu mungkin hanya kerugian yang sesungguhnya, atau mungkin hanya ongkos-ongkos atau biaya, atau mungkin kerugian sesungguhnya ditambah dengan ongkos atau biaya.<sup>56</sup>

Untuk melindungi penyewa dari tuntutan sewenang-wenang pihak PT Kereta Api Indonesia, undang-undang memberikan pembatasan terhadap ganti kerugian yang harus dibayar oleh penyewa sebagai akibat dari kelalaiannya (wanprestasi). Kerugian yang harus dibayar oleh penyewa hanya meliputi :

- a. Kerugian yang dapat diduga ketika membuat perjanjian. Dapat diduga itu tidak hanya mengenai kemungkinan timbulnya kerugian, melainkan juga meliputi besarnya jumlah kerugian. Jika jumlah kerugian melampaui batas yang dapat diduga, kelebihan yang melampaui batas

---

<sup>56</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Nugroho Irfan Susanto, Pegawai PT KAI Unit Komersialisasi No Angkutan, pada hari Senin, 5 Februari 2020 pukul 12.20

batas yang diduga itu tidak boleh dibebankan kepada penyewa, kecuali jika debitur ternyata melakukan tipu daya (Pasal 1247 KUH Perdata).

- b. Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi (kelalaian) penyewa, seperti yang ditentukan dalam Pasal 1248 KUH Perdata. Untuk menentukan syarat “akibat langsung” dapat dipakai teori *adequate*. Menurut teori ini, akibat langsung ialah akibat yang menurut pengalaman manusia normal dapat diharapkan atau dapat diduga akan terjadi. Dengan timbulnya wanprestasi, penyewa selalu manusia normal dapat menduga akan merugikan pemilik lahan. Teori *adequate* ini diikuti dalam praktek peradilan.
- c. Bunga dalam hal terlambat membayar sejumlah hutang (Pasal 1250 KUH Perdata). Besarnya bunga didasarkan pada ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah. Menurut yurisprudensi, Pasal 1250 KUH Perdata tidak dapat diberikan terhadap perjanjian yang timbul karena perbuatan melawan hukum (Sri Soedewi, 1974: 36).