

PENYELESAIAN SENGKETA PENGUASAAN RUMAH DINAS PT KAI (PERSERO) DI JALAN VETERAN KOTA SEMARANG

Salsabila Gabrielle Rizharini, Efi Yulistyowati, Agus Saiful Abib
Fakultas Hukum Universitas Semarang
gabi.rizharini@gmail.com, efi.yulistyowati@usm.ac.id, agus_saifulabib@yahoo.com

ABSTRAK

Rumah dinas milik PT KAI (Persero) adalah aset *non-railway* yang berfungsi sebagai hunian bagi pegawainya. Namun faktanya, terdapat penghuni rumah dinas yang bukan pegawai PT KAI, antara lain penghuni rumah dinas PT KAI di Jl. Veteran Semarang yang kemudian menimbulkan sengketa. Berdasarkan hal tersebut penelitian ini akan membahas mengenai penyelesaian sengketa penguasaan rumah dinas PT KAI di Jalan Veteran Kota Semarang, kendala yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa, serta upaya mengatasinya. Jenis penelitian ini yuridis sosiologis, spesifikasi penelitiannya deskriptif analitis, data yang dipakai adalah data primer dan sekunder, yang diambil dengan cara wawancara, studi pustaka dan studi dokumentasi. Data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa penguasaan rumah dinas PT KAI di Jalan Veteran Kota Semarang dilakukan dengan cara non litigasi dan litigasi. Penyelesaian secara non litigasi dibagi menjadi 3 tahap, yaitu : sosialisasi, negosiasi, dan melakukan perikatan melalui perjanjian sewa-menyewa. Tidak semua sengketa rumah dinas di Jalan Veteran Kota Semarang berhasil diselesaikan secara non-litigasi, sehingga terpaksa diselesaikan melalui proses litigasi. Proses tersebut dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang yang berakhir di tingkat banding dan kasasi. Isi putusan tersebut semua dimenangkan oleh PT KAI, sehingga penghuni yang menguasai rumah dinas PT KAI harus meninggalkannya. Kendala yang dihadapi ialah penghuni rumah bersikukuh tidak pindah, penghuni rumah tidak datang saat proses negosiasi, serta penghuni rumah terus meminta waktu untuk berpikir/berdiskusi sehingga menyebabkan proses negosiasi dilakukan secara berulang. Kendala tersebut diatasi dengan melakukan musyawarah kekeluargaan yaitu dengan mendatangi penghuni secara *door to door*, mengeluarkan surat peringatan pengosongan rumah perusahaan, dan upaya terakhir adalah mediasi.

Kata Kunci: Penyelesaian, Sengketa, Rumah Dinas, PT KAI

ABSTRACT

The official residence owned by PT KAI (Persero) is a non-railway asset that functions as a residence for its employees. However, in fact, there are occupants of official houses who are not PT KAI employees, including occupants of PT KAI official houses on Jl. Veteran Semarang which then caused disputes. Based on this, this research will discuss the dispute resolution of PT KAI official house tenure on Jalan Veteran Semarang City, the obstacles faced in dispute resolution, and efforts to overcome them. This type of research is juridical sociological, the research specifications are descriptive analytical, the data used are primary and secondary data, which are taken by interview, literature study and documentation study. The data is then analyzed qualitatively. The results showed that the resolution of the dispute over the control of PT KAI's official house on Jalan Veteran Semarang City was carried out by non-litigation and litigation. Non-litigation resolution is divided into 3 stages, namely: socialization, negotiation, and binding through a lease agreement. Not all official house disputes in Jalan Veteran Semarang City were successfully resolved through non-litigation, so they had to be resolved through the litigation process. The process was carried out by filing a lawsuit to the Semarang District Court which ended up at the appeal and cassation levels. The verdicts were all won by the PT KAI, so the occupants who controlled the PT KAI official house had to leave it. The obstacles encountered were that the occupants were adamant about not moving, the occupants did not come during the negotiation process, and the occupants kept asking for time to think/discuss, causing the negotiation process to be repeated. These obstacles are overcome by conducting family deliberations, namely by visiting residents door to door, issuing warning letters to vacate company houses, and the last effort is mediation.

Keywords : Resolution, Dispute, Office House, PT KAI

A. Pendahuluan

Negara merupakan suatu organisasi masyarakat tertinggi yang memiliki kekuasaan untuk mengatur dan memelihara rakyatnya di bawah peraturan perundang-undangan. Dalam konteks kehidupan bernegara, Indonesia memiliki tujuan nasional yang tertuang dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen Keempat (selanjutnya disebut UUD NRI 1945). Dalam alinea itu menyebutkan bahwa : “salah satu tujuan nasional Negara Indonesia adalah meningkatkan kesejahteraan umum bagi seluruh rakyatnya”. Tujuan yang tertuang dalam alinea tersebut mengidentifikasi bahwa Indonesia menganut konsep *welfare state* (negara kesejahteraan).¹

Sebagai negara hukum yang menganut konsep negara kesejahteraan, setiap kegiatan yang dilakukan oleh Negara Indonesia haruslah berorientasi pada tujuan yang hendak dicapai dan berdasarkan pada hukum yang berlaku sesuai dengan aturan kegiatan kenegaraan, pemerintahan, dan kemasyarakatan.² Dalam rangka mewujudkan tujuan nasional untuk menyejahterakan rakyat Indonesia, maka pembangunan nasional sangat penting untuk diadakan dan diupayakan agar tercipta kehidupan masyarakat yang lebih baik dari berbagai aspek secara menyeluruh dan berkelanjutan. Dengan meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia yang sangat pesat, maka tuntutan akan fasilitas bagi masyarakat agar mendapatkan kehidupan yang layak juga meningkat. Hal ini menggerakkan pemerintah untuk melakukan pembangunan di bidang perumahan.

Batang tubuh UUD NRI 1945 menegaskan bahwa hak-hak konstitusional warganya terjamin termasuk hak bertempat tinggal. Hal ini dapat ditemukan dalam Pasal 28H Ayat (1) UUD NRI 1945 yang menyatakan bahwa : “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Namun, pemenuhan hak atas tempat tinggal di Indonesia tidak selalu berjalan dengan baik. Fenomena-fenomena yang terjadi terkait tempat tinggal dapat diakibatkan oleh pemerintah maupun masyarakat itu sendiri.³ Salah satu fenomena yang terjadi adalah penggunaan rumah dinas milik Badan Usaha Milik Negara (selanjutnya disebut BUMN).

Dalam mewujudkan konsep kesejahteraan, pemerintah melakukan banyak sekali terobosan dalam berbagai bidang. Salah satunya adalah peralihan bentuk perusahaan PT Kereta Api Indonesia (Persero) (selanjutnya disebut PT KAI) yang dalam perkembangannya setelah kemerdekaan Indonesia secara berturut-turut adalah Djawatan Kereta Api (DKA), Djawatan Kereta Api Indonesia (DKAI), Perusahaan Jawatan

¹ Ridwan, I. H. J., dan Sudrajat, M. H. A. S., *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan pelayanan publik*. (Bandung, Nuansa Cendekia, 2019), halaman 56.

² Agustina Anggreani, “Tinjauan Yuridis Bagi Rumah Sakit yang Menolak Pasien yang Tidak Mampu” *Journal of Law Vol. 5, No.2, 2019* (untag-smd.ac.id, diunduh 3 Maret 2023).

³ Rahma Eka Maharani dan Fitika Andraini, “Status Kepemilikan Aset Negara Rumah Dinas yang Ditempati oleh Keturunan Karyawan PT. Kereta Api Indonesia” *Journal Pro Hukum Vol. 12, No.3 Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik* (unigres.ac.id), 2023.

Kereta Api (PJKA), Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api dan hingga saat ini beralih menjadi PT Kereta Api Indonesia (Persero). Selama masa peralihan perusahaan, seluruh aset yang berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda dialihkan menjadi milik PT KAI. Berdasarkan hal tersebut, dapat dipahami bahwa PT KAI memiliki wilayah operasi yang luas dan karyawan yang banyak, sehingga PT KAI menyediakan fasilitas rumah/perumahan bagi karyawannya.

PT KAI dalam memberikan fasilitas rumah/perumahan bagi karyawannya, harus memenuhi kriteria-kriteria yang telah ditentukan oleh perusahaan. Namun dalam praktek, banyak karyawan yang menempati rumah dinas tersebut tidak mau meninggalkan rumahnya setelah berakhirnya masa tugas, sehingga kemudian menimbulkan sengketa. Untuk menyelesaikan sengketa tersebut PT KAI, melakukan penertiban aset berupa tanah seluas 799.582 m² serta bangunan seluas 45.723 m² yang tersebar di berbagai wilayah di Indonesia. Sedangkan tanah PT KAI yang telah bersertifikat yaitu 135 juta m² atau sekitar 50% dari total tanah KAI yaitu 270 juta m².⁴ Dalam melaksanakan penertiban ini, terdapat banyak aset yang status kepemilikannya tumpang tindih terutama dalam kepemilikan aset-aset rumah dinas, sehingga dalam praktik pelaksanaannya, memunculkan berbagai permasalahan di masyarakat, salah satunya adalah sengketa Rumah Dinas PT KAI di Jalan Veteran Kota Semarang dengan warga yang telah lama menempati rumah dinas tersebut. Permasalahan muncul saat PT KAI Daerah Operasi IV Semarang (DAOP IV) melakukan penertiban aset *non railway* yang dalam hal ini adalah rumah dinas yang berada di sepanjang Jalan Veteran, Kelurahan Randusari, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang. Warga yang menempati rumah tetap mempertahankan diri untuk tidak pindah dari rumah dinas, sehingga menimbulkan sengketa dalam penguasaan rumah dinas tersebut. Berdasarkan hal itu, penelitian ini ingin mengkaji lebih dalam mengenai penyelesaian sengketa penguasaan rumah dinas PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Jalan Veteran Kota Semarang, kendala yang dihadapi dan upaya mengatasinya.

B. Metode Penelitian

Berdasarkan judul dan permasalahan yang dibahas, maka jenis penelitian ini adalah yuridis sosiologis, yaitu penelitian yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat, karena dalam penelitian ini akan mengkaji penyelesaian sengketa penguasaan rumah dinas PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Jalan Veteran Kota Semarang. Spesifikasi penelitiannya adalah deskriptif analitis yang menguraikan hasil-hasil penelitian sesuai dengan keadaan di lapangan kemudian dianalisis berdasarkan peraturan perundang-undangan dan teori atau pendapat para ahli. Populasi dalam penelitian ini adalah penyelesaian sengketa penguasaan rumah dinas PT KAI di Jalan Veteran Kota Semarang, sedangkan sampelnya adalah penyelesaian sengketa penguasaan rumah dinas PT KAI di Jalan Veteran Kota Semarang

⁴ Siaran Pers, "Amankan Aset Perusahaan, KAI Telusuri Dokumennya Hingga ke Belanda", (online), (Amankan Aset Perusahaan, KAI Telusuri Dokumennya Hingga ke Belanda , diunduh 4 Maret 2023). 2023.

tahun 2020. Sampel tersebut diambil dengan cara *purposive sampling*, yaitu metode pengambilan sampel yang dilakukan dengan cara memilih sampel yang paling banyak mengandung ciri-ciri dari populasi. Data yang dipakai data primer dan data sekunder, yang diambil dengan cara wawancara, studi pustaka, dan studi dokumentasi. Data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif.

C. Hasil Dan Pembahasan

1. Penyelesaian Sengketa Penguasaan Rumah Dinas PT Kai (Persero) di Jalan Veteran Kota Semarang

Rumah dinas PT KAI (Persero) atau yang saat ini dikenal dengan “rumah perusahaan”, secara prosedural dihuni oleh pegawai aktif yang dapat menunjang pekerjaan karena letak rumah berada di sekitar stasiun, kantor, dan bengkel PT KAI sehingga dapat memudahkan pegawainya menuju tempat kerja. Rumah dinas ini merupakan aset tetap bangunan rumah berupa mess, rumah istirahat, maupun wisma. Untuk kembali memanfaatkan, mengamankan, menertibkan, dan mengelola aset miliknya, PT KAI melakukan upaya untuk menginventarisasi dan merevitalisasi kembali setiap aset yang dimilikinya tak terkecuali rumah dinas.

Sebagai salah satu cara untuk mengamankan aset negara, PT KAI melakukan upaya penertiban administrasi rumah perusahaan. Setiap Daerah Operasi/Divisi Regional melakukan upaya penertiban administrasi Rumah Perusahaan ini. Tak terkecuali DAOP IV Semarang yang turut menertibkan aset-aset bangunan yang berada di Kawasan Jalan Veteran.

Rumah-rumah perusahaan yang ada di Jalan Veteran dihitung termasuk dengan rumah yang berada di jalan-jalan kecil yang berada di Jalan Veteran seperti Jalan Gergaji, Jalan Solo, Jalan Gundi, Jalan Jogja, Jalan Kedung Jati, dan Jalan Kariadi dapat disebut dengan “Kawasan Jalan Veteran Luar”. Dari sembilan puluh lima rumah yang berada di sekitar Kawasan Jalan Veteran dan Jalan Veteran Luar ini per bulan September 2023 hampir seluruhnya telah ditertibkan secara administrasi. Adapun penertiban rumah perusahaan di Kawasan Jalan Veteran Kota Semarang oleh PT KAI sudah sesuai dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2004 tentang Pengamanan Obyek Vital Nasional yang mengatur bahwa kawasan/lokasi, bangunan/instalasi/dan usaha yang menyangkut hajat hidup orang banyak, kepentingan negara dan/atau sumber pendapat negara yang bersifat strategis haruslah diamankan oleh negara. Setelah dilakukan penertiban administrasi maka kemudian dilakukan inventarisasi dan revitalisasi berdasarkan Surat Edaran Direksi Menteri BUMN Nomor SE14/MBU/10/2021 tentang Percepatan Program Sertifikasi dan Penertiban Aset Tanah dan Bangunan BUMN (selanjutnya disebut SE-14/MBU/10/2021), Surat Komisi Pemberantasan Korupsi Nomor R-4002/10- 12/09/2014 pada tanggal 16 September 2014 tentang Tindak Lanjut Penertiban Barang Milik Negeri (BMN) di lingkungan PT Kereta Api Indonesia (Persero). Hal tersebut dilakukan agar rumah perusahaan PT KAI dapat menjadi bangunan yang lebih produktif dan fungsinya tidak melanggar kepentingan umum. Dengan mengacu pada surat edaran *a quo* dan sesuai dengan wewenang dan hak sebagai suatu kepemilikan aset tanah dan bangunan, PT KAI mengatur lebih dalam mengenai Prosedur penertiban yang berbentuk dalam Surat Edaran Direktur Aset Non *Railway* Nomor 14/JB.312/KA-2013 tentang Pelaksanaan

Penertiban Aset Tanah dan Bangunan di Lingkungan PT KAI (selanjutnya disebut SE No. 14/JB.312/KA-2013).

Proses penertiban aset tanah dan bangunan di lingkungan PT KAI ini dilakukan oleh tim Penertiban Aset Pusat yang kemudian dilimpahkan kepada Tim Penertiban Aset Daerah masing-masing DAOP/DIVRE yang ada di Indonesia. PT KAI DAOP IV Semarang memiliki wewenang untuk mengamankan aset di daerah yang tergabung di dalamnya, yaitu Semarang, Kendal, Demak, Grobogan, Blora, Batang, Pekalongan, Pemalang, Boyolali, dan Tegal. Tim Penertiban Aset Daerah DAOP IV Semarang merupakan gabungan dari beberapa unit, yaitu Unit Penjagaan Aset, Unit Hukum, dan Unit Komersial Non-Aset. Untuk memastikan penertiban dilakukan dengan aman, biasanya Unit Pengamanan (PAM) juga turut melakukan pengawalan. Dalam melaksanakan tugasnya, unit yang tergabung menjadi satu tim ini melakukan beberapa langkah dalam mengamankan aset-aset non *railway* antara lain *mapping* aset, penjagaan aset, melakukan penertiban secara non litigasi dan litigasi.

Penertiban rumah perusahaan PT KAI di Jalan Veteran Kota Semarang merupakan salah satu keputusan yang dibuat oleh pejabat perusahaan untuk memberikan petunjuk pelaksanaan penertiban aset bangunan di lingkungan PT KAI. Substansi dari SE No. 14/JB.312/KA-2013 ini menciptakan suatu terobosan yang terwujud di dalam tahap-tahap sistematis Tahap-tahap tersebut adalah:

- a. Tahap Pendataan. Tahap ini mewajibkan Tim Penertiban untuk melakukan mapping terhadap aset yang ditertibkan.
- b. Tahap Penyusunan Program. Setelah mendapatkan data, selanjutnya adalah penyusunan program yang di dalamnya terdapat rencana kerja dan anggaran penertiban.
- c. Tahap Persetujuan. Seluruh program yang disusun harus memperoleh persetujuan dari penanggung jawab utama.
- d. Tahap Pengajuan Anggaran Biaya Setelah disetujui, sebelum program dilaksanakan, tim penertiban daerah perlu untuk mengajukan permohonan penyediaan anggaran melalui mekanisme Nota Permintaan Dana (NPD).
- e. Tahap Pelaksanaan. Pelaksanaan Penertiban aset yang dilakukan oleh Tim Penertiban Daerah wajib untuk berkoordinasi dengan tim Tim Penertiban Pusat untuk membahas kendala yang dihadapi serta mencari solusi.
- f. Tahap Pelaporan. Setiap perkembangan pada tahap pelaksanaan dilaporkan kepada penanggung jawab utama dan koordinator utama.
- g. Tahap Pembiayaan. Pembiayaan pelaksanaan penertiban aset berpedoman pada Keputusan Direksi PT KAI Nomor Kep.U/JB.312/IV/11/KA-2013 tentang Pedoman Pelaksanaan Penertiban Bangunan di Atas Aset Tanah PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang dikeluarkan pada 17 April 2013⁵

Pelaksanaan penertiban rumah perusahaan ini adalah suatu perbuatan hukum apabila dilihat dari hukum keperdataan. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh PT KAI sudah sesuai dengan hakikat PT KAI sebagai subjek hukum (BUMN) yang pengaturannya didasarkan pada UU Perseroan Terbatas. Di dalam hukum keperdataan diatur bahwa perbuatan hukum hanya dapat dilakukan oleh subjek hukum yang sah menurut hukum, sehingga perlu dipahami mengenai pengertian subjek hukum, dan syarat-syarat untuk mengetahui subjek hukum yang sah menurut hukum. Pemahaman ini digunakan sebagai pembeda antara pelaku perbuatan hukum dan perbuatan hukum itu sendiri. Dengan demikian siapa yang bertanggung jawab secara hukum terhadap perbuatan hukum tersebut dapat diketahui.

⁵ Dedi Akmal, Manager Penjagaan Aset PT KAI DAOP IV Semarang, Wawancara (Semarang, 10 Oktober 2023).

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis pada 10 Oktober 2023 dengan Bapak Dedi Akmal selaku Manager Penjagaan Aset PT KAI (Persero) DAOP IV Semarang, upaya penertiban rumah perusahaan PT KAI di Jalan Veteran Kota Semarang masih belum dapat ditertibkan seluruhnya. Masih ada penghuni yang tidak mau meninggalkan rumah tersebut. Mereka adalah pensiunan pegawai PT KAI, keturunan/keluarga pegawai/pensiunan pegawai; serta masyarakat umum yang menyewa rumah perusahaan melalui penghuni sah sebelumnya tanpa melalui kontrak dengan PT KAI, sehingga menimbulkan sengketa. Untuk mengatasi sengketa tersebut, Tim Penertiban Aset Daerah PT KAI DAOP IV Semarang melakukan berbagai upaya penyelesaian secara non-litigasi maupun litigasi sesuai dengan SE Direktur Aset Non Railway Nomor 14/JB.312/KA-2013, sebagai berikut :

a. Penyelesaian Sengketa Non Litigasi

Penyelesaian Sengketa Non Litigasi yang ditempuh oleh PT KAI menggunakan upaya persuasif secara kekeluargaan yang dilakukan dengan tahapan sebagai berikut :

1) Tahap Sosialisasi (awal)

Pelaksanaan Penertiban Aset Rumah Perusahaan PT KAI diawali dengan adanya sosialisasi. Dalam tahap sosialisasi ini pihak PT KAI yang dalam hal ini adalah tim Penertiban Aset Daerah DAOP IV Semarang, menyampaikan maksud dan tujuan dilakukannya penertiban rumah perusahaan dan status rumah perusahaan yang ditempati.

Sosialisasi mengenai status kepemilikan rumah perusahaan oleh PT KAI di Jalan Veteran Kota Semarang ini dilakukan dengan terus berkoordinasi dengan instansi-instansi terkait seperti ketua RT, ketua RW, Lurah, Camat, Bupati, Walikota, tokoh masyarakat setempat, aparat keamanan, serta pihak-pihak lain yang dirasa perlu. Proses sosialisasi diadakan beberapa kali berdasarkan Tingkat kompleksitas sengketa dalam penertiban aset. Sosialisasi yang dilakukan oleh Tim Penertiban Aset Daerah DAOP IV Semarang menitikberatkan pada sosialisasi secara *door to door*, namun dalam beberapa kondisi juga diadakan secara bersama-sama atas permintaan dari para penghuni.

2) Tahap Negosiasi (Mediasi)

Tahap Negosiasi dilakukan berdasarkan Surat Edaran Direktur Aset Non *Railway* Nomor 14/JB.312.312/KA-2013. Setelah melakukan sosialisasi, penghuni yang menyetujui dengan adanya tawaran perjanjian sewa-menyewa bernegosiasi dengan Tim Penertiban Aset Daerah DAOP IV Semarang yang dalam hal ini adalah unit Penjagaan Aset dan Unit Komersial Non-Aset. Dalam tahap negosiasi ini, pembicaraan mengarah kepada kondisi yang ditawarkan PT KAI (Persero) tentu saja dengan aspirasi dari pihak. Para pihak berusaha menyepakati suatu hal secara damai.

3) Tahap Perjanjian Sewa-Menyewa

Apabila dalam tahap negosiasi telah menyepakati harga sewa yang ditentukan, maka selanjutnya adalah PT KAI melakukan tindakan yang lebih tegas kepada penghuni agar menandatangani surat perjanjian sewa-

menyewa. Dalam tahap ini PT KAI mengarah pada langkah eksekusi dengan menyampaikan jadwal pelaksanaan eksekusi, besaran sewa yang dibayar, besaran kompensasi (bantuan) yang diberikan PT KAI, serta jadwal dan mekanisme pembayaran uang sewa. Sewa-menyewa rumah perusahaan PT KAI terjadi karena adanya hubungan kerja antara perusahaan yang menyediakan rumah dinas dengan pegawai dari perusahaan tersebut sebagai penyewa. Sejak awal pemberian rumah-rumah dinas memiliki tujuan untuk memudahkan pegawai dalam melaksanakan tugas yang diberikan perusahaan. Perjanjian sewa-menyewa ini dibuat berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang perjanjian pada umumnya. Perjanjian ini memuat tentang syarat-syarat bagi penyewa yang sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata, kewajiban dan hak yang dimiliki oleh para pihak, besaran uang sewa, waktu berakhirnya sewa, serta klausula apabila terjadi perselisihan akan dilakukan upaya penyelesaian secara musyawarah.

Adapun perjanjian sewa-menyewa rumah dinas PT KAI (Persero) diatur dalam Peraturan Direksi PT Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor PER.U/KL.104/I/2/KA-2018 tentang Standar Operasional Prosedur Kerja sama PT Kereta Api Indonesia (Persero). Perjanjian yang dimaksud adalah perjanjian kerja sama jangka pendek. Apabila dalam upaya sosialisasi maupun negosiasi penghuni setuju untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa, maka secara *de facto* mereka mengakui bahwa rumah yang mereka tempati adalah aset milik PT KAI. Prosedur perjanjian sewa-menyewa rumah perusahaan PT KAI (Persero) dilaksanakan berdasarkan pada aturan-aturan yang tertuang dalam Peraturan Direksi PT Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor PER.U/KL.104/KA-2018 tentang Standar Operasional Prosedur Kerja sama PT Kereta Api Indonesia (Persero).

Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa adalah mekanisme utama yang diupayakan oleh PT KAI terhadap penghuni yang tidak memiliki hak untuk menempati rumah perusahaan tanpa harus menempuh jalur litigasi melalui pengadilan. Implementasi dilakukannya pengikatan kontrak antara PT KAI dengan penghuni rumah perusahaan adalah suatu penerapan *Good Corporate Governance* (GCG) dan Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB).

Pengikatan kontrak ini juga merupakan bentuk implementasi dari Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor Per-03/MBU/08/2017 Tahun 2017 tentang Pedoman Kerja Sama Badan Usaha Milik Negara. Upaya ini juga merupakan bentuk implementasi atas teguran dari Komisi Pemberantasan Korupsi yang tertuang dalam Surat Komisi Pemberantasan Korupsi Republik Indonesia Nomor R-3336/KPK/XI/2007, Surat Komisi Pemberantasan Korupsi Republik Indonesia Nomor R-1027.H/01- 12/03/2009 yang isinya adalah meminta PT KAI untuk melakukan penertiban aset-asetnya yang dikuasai pihak lain tanpa memiliki hak serta untuk melakukan optimalisasi terhadap aset-aset milik PT KAI

b. Penyelesaian Sengketa secara Litigasi

Pelaksanaan penyelesaian sengketa penguasaan rumah dinas PT KAI di Jalan Veteran Kota Semarang, tidak semua dapat diselesaikan secara non litigasi, sehingga PT KAI terpaksa menyelesaikannya melalui jalur litigasi. Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi ini merupakan upaya terakhir dalam proses penyelesaian sengketa

penguasaan rumah dinas PT KAI di Jalan Veteran, Kota Semarang apabila upaya kekeluargaan tidak membuahkan hasil. Upaya hukum dilaksanakan dengan melakukan gugatan secara perdata di Pengadilan Negeri Semarang yang telah mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap, dan telah dieksekusi sesuai dengan hasil putusan majelis hakim.

Proses litigasi dilakukan oleh salah satu unit yang termasuk dalam Tim Penertiban Aset Daerah DAOP IV Semarang, yakni Unit Hukum (tim legal). Sebelum memulai proses litigasi, tim legal PT KAI (Persero) DAOP IV Semarang mengirimkan surat pemberitahuan resmi kepada penghuni rumah perusahaan yang isinya adalah pemberitahuan pelanggaran batas waktu, baik itu pemenuhan kontrak atau pengosongan rumah perusahaan. Baru setelah itu tim legal PT KAI (Persero) DAOP IV Semarang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang untuk menuntut pemenuhan kontrak atau pengosongan rumah perusahaan.

Hingga tahun 2021 terdapat 21 rumah perusahaan yang diselesaikan melalui jalur litigasi, bahkan tidak sedikit yang mengajukan banding di Pengadilan Tinggi Semarang dan ada pula yang berakhir kasasi di Mahkamah Agung. Beberapa rumah perusahaan yang berakhir dengan proses litigasi diantaranya : Rumah dinas di Jalan Veteran No. 26 (Putusan PT Semarang Nomor 181/Pdt/2014/PT SMG), Rumah dinas di Jalan Kariadi No 84 (Putusan PT Semarang Nomor 290/Pdt/2014/PT SMG), Rumah dinas di Jalan Veteran No. 18 (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1031 K/Pdt/2015), dan Rumah dinas di Jalan Veteran No. 22 (Putusan Mahkamah Agung Nomor 78 K/Pdt/2015). Isi putusan tersebut semua dimenangkan oleh PT KAI, sehingga penghuni yang menguasai rumah dinas PT KAI harus meninggalkannya.

2. Kendala yang Dihadapi dalam Penyelesaian Sengketa Penguasaan Rumah Dinas Pt Kereta Api Indonesia di Jalan Veteran Kota Semarang

Meskipun proses penyelesaian sengketa penguasaan kembali rumah perusahaan PT KAI (Persero) di Jalan Veteran, Kota Semarang sudah dilakukan berdasarkan SE Direktur Aset *Non Railway* Nomor 14/JB.312/KA-2013, mulai dari tahap sosialisasi, negosiasi (mediasi), hingga tahap perjanjian sewa, namun tidak seluruhnya berlangsung dengan lancar. Tim Penertiban Aset Daerah PT KAI (Persero) DAOP IV Semarang menghadapi berbagai kendala. Kendala-kendala tersebut diantaranya:

- a. Penghuni rumah tetap bersikukuh untuk tinggal tanpa adanya pengakuan (menandatangani perjanjian sewa-menyewa) bahwa rumah tersebut adalah milik PT KAI. Hal itu dapat menghambat proses penyelesaian sengketa secara non litigasi. Penghuni Rumah Perusahaan yang tidak mau pindah, selama ini sudah membayar Pajak Bumi dan Bangunan, karena hal tersebut mereka merasa bahwa rumah tersebut sudah sepantasnya menjadi milik mereka.
- b. Penghuni rumah tidak hadir di kantor PT KAI DAOP IV Semarang selama proses penyelesaian sengketa selama proses negosiasi, konsiliasi, mediasi, maupun proses pertemuan untuk perjanjian sewa-menyewa rumah meskipun sudah diberikan surat panggilan.
- c. Saat melakukan pertemuan yang membahas nota kesepakatan untuk menemukan solusi apakah rumah tersebut

diserahkan ke PT KAI, atau penghuni membayar sewa, pihak penghuni meminta waktu berpikir dengan keluarga dengan rentang waktu yang cukup lama. Hal ini menyebabkan proses penyelesaian sengketa juga semakin mundur dan tidak efektif.

- d. Penghuni rumah melakukan perubahan terhadap bangunan rumah tanpa diketahui oleh PT KAI yang bertujuan untuk memperindah dan memperluas bangunan rumah tersebut. Hal ini menyebabkan Penghuni Rumah meminta ongkos ganti rugi terhadap perubahan bangunan yang dilakukannya. Meskipun demikian, perubahan terhadap bangunan rumah tersebut tidak sesuai dengan aturan yang dimiliki oleh PT KAI, yakni Reglemen 24 Jilid III Rumah Dinas.
- e. Penghuni rumah yang memilih untuk menyerahkan rumah tersebut kepada pihak PT KAI, meminta biaya angkut dan bongkar kepada PT KAI saat proses pindah rumah.

3. Cara Mengatasi Kendala yang Dihadapi dalam Penyelesaian Sengketa Rumah Dinas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) di Jalan Veteran Kota Semarang

Dalam mengatasi kendala yang dihadapi pada proses penyelesaian sengketa penguasaan rumah dinas PT KAI (Persero) di Jalan Veteran, Kota Semarang, Tim Penertiban Aset Daerah PT KAI (Persero) DAOP IV Semarang melakukan berbagai upaya agar penghuni tersebut secara *de facto* mengakui bahwa rumah tersebut adalah rumah perusahaan milik PT KAI (Persero) baik secara litigasi maupun non-litigasi (melakukan perjanjian sewa-menyewa) yang sesuai dengan SE Direktur Aset *Non Railway* Nomor 14/JB.312/KA-2013. Tim Penertiban Aset Daerah DAOP IV Semarang memiliki strategi mekanisme yang dirasa paling tepat untuk mengatasi kendala-kendala tersebut. Mekanisme tersebut adalah:

- a. Mengupayakan musyawarah secara kekeluargaan.

Hal ini dilakukan kepada penghuni agar segera melakukan perikatan kontrak dengan PT KAI. Pendekatan secara kekeluargaan ini dilakukan dengan mengunjungi penghuni secara *door to door*, bekerja sama dan berkoordinasi dengan Muspika/Muspida (RT, RW, Lurah, Camat, Bupati, Walikota) aparat keamanan setempat serta pihak lain yang dianggap perlu (sebagai pihak ketiga yang lebih mengenal warganya) agar para pihak dapat melakukan dialog dapat menemukan solusi yang tepat. Proses ini diulang beberapa kali tergantung kompleksitas permasalahan yang dihadapi. Terhadap penghuni rumah yang meminta biaya ganti rugi dan/atau biaya angkut dan bongkar, dilakukan koordinasi *person to person* untuk mendapatkan kesepakatan apakah PT KAI (Persero) memberikan biaya ganti rugi dan/atau biaya angkut dan bongkar, atau kesepakatan harga biaya ganti rugi dan/atau biaya angkut dan bongkar

- b. Memberikan surat peringatan.

Tim Penertiban Aset PT KAI (Persero) DAOP IV Semarang memberikan surat peringatan pertama hingga ketiga yang menyatakan bahwa penghuni rumah perusahaan yang bersikukuh untuk tinggal tanpa adanya perjanjian sewa-menyewa akan ditertibkan secara “paksa” apabila tidak segera melakukan pengosongan rumah perusahaan yang ditempati. Dari data yang didapatkan berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Dedi Akmal selaku

Manager Penjagaan Aset PT KAI (Persero) DAOP IV Semarang pada tanggal 10 Oktober 2023, Tim Penertiban Aset Daerah DAOP IV Semarang melakukan pengosongan terhadap 2 rumah di bulan Agustus Tahun 2019, yang sebelumnya telah diberikan surat peringatan kepada para penghuni rumah perusahaan tersebut.

c. Meminta pihak ketiga menjadi mediator.

Saat upaya persuasif secara kekeluargaan tidak menimbulkan hasil, maka diperlukan keterlibatan dari pihak ketiga, yaitu Kejaksaan Negeri dan Komnas HAM. Upaya ini terus dilakukan untuk menghindari proses hukum yang panjang.

D. Simpulan

Proses penyelesaian sengketa penguasaan rumah dinas PT KAI (Persero) di Jalan Veteran Kota Semarang dilakukan dengan cara non litigasi dan litigasi. Penyelesaian sengketa non litigasi dilakukan dengan tiga tahap utama, yakni sosialisasi, negosiasi (mediasi), dan perikatan melalui perjanjian sewa-menyewa tertulis antara PT KAI (Persero) dengan penghuni rumah perusahaan di Jalan Veteran Kota Semarang. Perikatan melalui perjanjian ini dilakukan dengan tujuan agar penghuni tidak sah mengakui bahwa rumah dinas yang ditempati adalah milik PT KAI (Persero). Penyelesaian sengketa penguasaan rumah dinas secara litigasi dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang, ada beberapa sengketa berakhir banding di Pengadilan Tinggi Semarang maupun kasasi di Mahkamah Agung. Isi putusan tersebut semua dimenangkan oleh PT KAI (Persero), sehingga penghuni yang menguasai rumah dinas PT KAI (Persero) harus meninggalkannya. Kendala-kendala yang dihadapi oleh PT KAI (Persero) dalam penyelesaian sengketa penguasaan rumah dinas PT KAI (Persero) di Jalan Veteran Kota Semarang yaitu: 1) Penghuni rumah tetap bersikukuh untuk tinggal tanpa adanya mengakui bahwa rumah tersebut adalah milik PT KAI.; 2) Penghuni rumah tidak hadir selama proses penyelesaian sengketa meskipun sudah diberikan surat panggilan; 3) Saat melakukan pertemuan yang membahas nota kesepakatan penghuni meminta waktu berpikir dengan keluarga dengan rentang waktu yang cukup lama; 4) Penghuni melakukan perubahan terhadap bangunan rumah tanpa ijin PT KAI, ketika diminta meninggalkan rumah tersebut meminta ongkos ganti rugi atas perubahan bangunan yang dilakukannya; 5) Penghuni yang menyerahkan rumah meminta biaya angkut dan bongkar kepada PT KAI saat proses pindah rumah. Upaya yang dilakukan oleh Tim Penertiban Aset Daerah PT KAI DAOP IV Semarang untuk mengatasi kendala-kendala tersebut adalah : 1) Mengupayakan musyawarah secara kekeluargaan yang dilakukan dengan mengunjungi penghuni secara *door to door*, bekerja sama dan berkoordinasi dengan Muspika/Muspida, aparat keamanan setempat, serta pihak lain yang dianggap perlu; 2) Terhadap penghuni rumah yang meminta biaya ganti rugi dan/atau biaya angkut dan bongkar, dilakukan koordinasi *person to person* untuk mendapatkan kesepakatan; 3) Memberikan surat peringatan; 4) Meminta pihak ketiga menjadi mediator.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Harahap, Yahya, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan*

Pengadilan. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

Ridwan, I. H. J. dan Sudrajat, M. H. A. S. *Hukum administrasi Negara dan kebijakan pelayanan publik*. Bandung: Nuansa Cendekia, 2020.

Soetomo. *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Dan Sertipikat*. Malang: Universitas Brawijaya, 1981.

Sutiknjo, Imam. *Politik Agraria Nasional*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1994.

Sutraman, H. P. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta 2013.

Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika. 2002.

Jurnal

Acerawati, Angelia Mutiara. “Tinjauan Yuridis Putusan Mahkamah Agung Nomor 176 K/TUN/2018 Mengenai Pembatalan Sertifikat Objek Sengketa Tanah Kepemilikan PT. Kereta Api Indonesia Daerah Operasi 4 Semarang”. Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Semarang, 2019.

Alim, Zainul. “Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Dengan Masyarakat (Studi di Kawasan Wisata Kampung Tridi (3D) Kota Malang”. *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Dinamika*, Vol. 27, No. 1, 2021.

Anggreani, Agustina. “Tinjauan Yuridis Bagi Rumah Sakit yang Menolak Pasien yang Tidak Mampu”. *Journal of Law*, Vol. 5, No. 2 (untag-smd.ac.id, diunduh 3 Maret 2023), 2019.

Ante, Susanti. “Penerapan Asas Pemisahan Horiozntal Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Kota Manado”. *Jurnal Lex et Societatis*, Vol. III/No.6 (unsrat.ac.id), (diunduh 4 Maret 2023), 2015.

Irawati, dkk. “Penyalahgunaan Rumah Dinas Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara”. *Notarius*, Vol. 12, No. 2, 2019.

Maharani, R.A., dkk. “Status Kepemilikan Aset Negara Rumah Dinas yang Ditempati oleh Keturunan Karyawan PT. Kereta Api Indonesia”. *Journal Pro 70 Hukum*, Vol. 12, No. 3, (Jurnal Pro Hukum: Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik (unigres.ac.id), (diunduh 4 Maret 2023), 2023.

Nugroho, A.P. “Penyelesaian Sengketa Tanah Antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Dengan Masyarakat Kebonharjo Kelurahan Tanjungmas, Kecamatan Semarang Utara”. Skripsi Fakultas Hukum, Universitas Semarang, 2018.

Novita, N. “Evaluasi Kebijakan Pendayagunaan Aset Tetap Bumh Pada Rumah Dinas PT. KAI (Persero) Daop 8 Kota Surabaya”. *Journal Unair*, Vol. 5 No. 1, (download-fullpapers-kmpa12cdee570full.pdf (unair.ac.id), (diunduh 3 Maret 2023), 2017.

Pratiwi, R.I. “Kedudukan Hukum Rumah Dinas PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Studi Kasus Putusan Nomor 120 K/Pdt/2017)”. Skripsi Universitas Esa Unggul, Universitas Esa Unggul, 2018.

Sukandi, Andi. “Proses Penertiban Rumah Dinas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Berdasarkan Surat Edaran No: 14/JB.312/KA-2013 Kaitannya dengan Kepastian dan Penegakan Hukum di Indonesia”. *Jurnal Hukum Media Justicia Nusantara*, Vol. 9 No. 2, (diunduh 2 September 2023), 2013.

Peraturan Perundang-undangan

Sekretariat Negara Republik Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.

Sekretariat Negara Republik Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Jakarta, 1960.

Sekretariat Negara Republik Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara*. Jakarta, 2004.

Sekretariat Negara Republik Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeratopian*. Jakarta, 2007.

Sekretariat Negara Republik Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Jakarta, 2011.

Sekretariat Negara Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1959 tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Undang-Undang Nasionalisasi Perusahaan Belanda*. Jakarta, 1959.

Sekretariat Negara Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 57 tahun 1994 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api Menjadi Perusahaan Umum (PERUM) Kereta Api*. Jakarta, 1994.

Sekretariat Negara Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 31 tahun 2015 tentang Rumah Negara*. Jakarta, 2015.

Website

Kereta Api Indonesia. "Profil Perusahaan". (Online), (<https://Kereta Api Indonesia.id/corporate/about Kereta Api Indonesia/> diakses 4 Maret 2023), 2023.

Siaran Pers. "Amankan Aset Perusahaan, KAI Telusuri Dokumennya Hingga ke Belanda". (online), ([Amankan Aset Perusahaan, KAI Telusuri Dokumennya Hingga ke Belanda](#) , diunduh 4 Maret 2023). 2023.