

5. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H. selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
6. Bapak Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis selama proses penyusunan skripsi;
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum UPN “Veteran” Surabaya yang telah banyak membantu selama penulis belajar di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
8. Bapak dan Ibu Tim Penguji Sidang Seminar Proposal Skripsi yang telah memberikan saran dan kritik terhadap proposal skripsi penulis;
9. Bapak dan Ibu Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan bantuan dalam kemudahan pengurusan administrasi;
10. Bapak M. Saifudin, S.T. dan Ibu Ambarwati, S.Pd. selaku kedua orang tua penulis yang telah mendukung penulis untuk menyelesaikan pendidikan dasar hingga tinggi;
11. Hasna, Corrin, Tarissa, Faida, Fidia dan Fira selaku teman sekolah penulis di Kota Malang yang selalu menemani dan mendukung penulis hingga saat ini;
12. Irfan, Gilang, Alifah, Alfi, Keneisha, Amir, Dekha, Sascha dan Alfrida selaku teman seperjuangan penulis dalam meraih gelar sarjana hukum;
13. Teman-teman Kementerian Kemasyarakatan BEM Rema UPN “Veteran” Jawa Timur dan KPS “Bela Negara” Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah menjadi tempat penulis untuk berproses selama masa perkuliahan.

Atas segala upaya maksimal yang dilakukan penulis dalam menyusun skripsi ini tidak terlepas akan munculnya kritik, saran, dan masukan bagi para pembacanya.

Maka dari itu, penulis terbuka akan hal tersebut. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan ilmu serta manfaat bagi pihak yang membaca, pihak akademik, dan penulis khususnya.

Surabaya, 26 Januari 2024

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN UNTUK MENGIKUTI UJIAN/SIDANG SKRIPSI ..	ii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	iii
LEMBAR PENGESAHAN REVISI SKRIPSI.....	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR BAGAN.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
ABSTRAK.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	9
1.4 Manfaat Penelitian.....	9
1.5 Tinjauan Pustaka	10
1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa.....	10
1.5.2 Tinjauan Umum Badan Usaha Milik Negara Sebagai Perusahaan Perseroan	30
1.5.3 Tinjauan Umum Pendayagunaan Aset Tetap Badan Usaha Milik Negara (BUMN).....	35

1.5.4 Tinjauan Umum Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Perusahaan Pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero).....	38
1.5.5 Tinjauan Umum Teori Kepastian Hukum	39
1.6 Metode Penelitian.....	41
1.6.1 Jenis Penelitian.....	41
1.6.2 Sumber Data	43
1.6.3 Metode Pengumpulan Data	45
1.6.4 Metode Analisis Data	46
1.6.5 Sistematika Penulisan.....	46
 BAB II KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TERHADAP ASET TETAP PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) DAERAH OPERASI 8 SURABAYA BERUPA RUMAH PERUSAHAAN MENURUT PERATURAN YANG BERLAKU DI INDONESIA	
2.1 Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Perusahaan Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya Menurut KUHPperdata.....	51
2.2 Kesesuaian Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Perusahaan Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya Menurut Aturan Pelaksana Terkait	64
 BAB III UPAYA HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) DAERAH OPERASI 8 SURABAYA ATAS TINDAKAN PENGHUNI YANG TIDAK MELAKSANAKAN PERJANJIAN	
	70

3.1 Upaya Hukum Non-Litigasi yang Dapat Dilakukan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya	74
3.2 Upaya Hukum Litigasi yang Dapat Dilakukan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya	84
BAB IV PENUTUP.....	97
4.1 Kesimpulan	97
4.2 Saran	97
DAFTAR PUSTAKA	99
LAMPIRAN.....	108

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Persamaan dan Perbedaan atas Penelitian Terdahulu

DAFTAR BAGAN

Bagan 1.1 Kronologi Sengketa Sewa Menyewa Rumah Perusahaan

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Surat Penunjukan Rumah Dinas (SPR) Nomor 55/Rmh/64
- Lampiran 2. Sertifikat English Proficiency Test (EPT) UPA Pusat Bahasa
- Lampiran 3. Transkrip Sementara
- Lampiran 4. Surat Penugasan Dosen Pembimbing Skripsi
- Lampiran 5. Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 6. Formulir Persetujuan Judul Skripsi
- Lampiran 7. Bukti Registrasi
- Lampiran 8. Bukti Kartu Rencana Studi (KRS) terbaru
- Lampiran 9. Bukti Penyerahan Proposal Skripsi
- Lampiran 10. *Letter of Acceptance* Jurnal
- Lampiran 11. Hasil Turnitin
- Lampiran 12. Lembar Revisi Dosen Penguji 1
- Lampiran 13. Lembar Revisi Dosen Penguji 2
- Lampiran 14. Lembar Revisi Dosen Penguji 3

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR

FAKULTAS HUKUM

Nama Mahasiswa : Shailawa Ramb Madani
NPM : 20071010052
Tempat, Tanggal lahir : Malang, 3 November 2002
Program Studi : Strata1 (S1) Hukum
Judul Skripsi :

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA
TERHADAP ASET TETAP PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO)
DAERAH OPERASI 8 SURABAYA**

ABSTRAK

Aset tetap milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) berupa rumah perusahaan pada mulanya difungsikan untuk hunian pegawai kini dioptimalisasikan melalui komersialisasi aset. Penertiban aset dilakukan terhadap aset bermasalah sebagaimana penghuni rumah perusahaan yang tidak memiliki hak penghunian. Hingga kini penertiban terhadap rumah perusahaan masih belum berhasil seluruhnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perjanjian yang melandasi hubungan hukum antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan penghuni rumah perusahaan serta meneliti upaya hukum yang dapat dilakukan guna sengketa atas rumah perusahaan dapat terselesaikan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan metode pengumpulan data studi kepustakaan dan diolah melalui metode analisis data preskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian sewa menyewa berupa surat penunjukan rumah dinas pada dasarnya merupakan perjanjian yang sah, meskipun tidak mengatur secara konkret pelaksanaan sewa menyewa serta upaya yang dapat ditempuh dalam sengketa rumah perusahaan adalah upaya non litigasi dan upaya litigasi.

Kata kunci : *Aset Tetap, PT. Kereta Api Indonesia (Persero), Perjanjian Sewa Menyewa, Rumah Perusahaan*

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perusahaan – perusahaan milik negara yang dikelola oleh Kementerian Badan Usaha Milik Negara (BUMN) pada umumnya merupakan hasil nasionalisasi aset milik Pemerintah Kolonial Belanda. Tujuan dari nasionalisasi tersebut adalah untuk memperoleh keuntungan guna dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk masyarakat dalam rangka pembangunan ekonomi nasional. Proses nasionalisasi terhadap aset Pemerintah Kolonial Belanda ini berlangsung setelah perjanjian Konferensi Meja Bundar (KMB) hingga mencapai puncaknya di tahun 1957.

Puncak dari proses nasionalisasi ditandai dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 87 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda¹. Peraturan ini mengatur bahwa perusahaan-perusahaan milik Pemerintah Kolonial Belanda dinasionalisasi berdasarkan penetapan pada Peraturan Pemerintah sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1 Undang-Undang tersebut. Pelaksanaan nasionalisasi ini dilakukan terhadap aset dari berbagai perusahaan yang bergerak di bidang pertanian dan perkebunan, perdagangan, industri dan tambang, perbankan, listrik dan gas, transportasi, dan konstruksi².

¹ Wasino, *Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Asing Menuju Ekonomi Berdikari*, Jurnal Paramita, Vol. 26, No.1, 2016, hlm. 66.

² Danan Tricahyono, *Meneliti Jalan Nasionalisasi Aset Perusahaan Belanda Di Indonesia: Merugian Atau Menguntungkan*, Criksetra: Jurnal Pendidikan Sejarah, Vol. 10, No. 2, 2021, hlm. 99.

Aset hasil nasionalisasi dapat berwujud aset tetap maupun aset tidak tetap. Aset tetap merupakan aset yang dipergunakan sebagai prasarana berjalannya fungsi pokok perusahaan yakni memperoleh keuntungan, seperti mesin, kendaraan, bumi dan bangunan. Aset tetap perusahaan tentu memiliki nilai ekonomis yang tinggi guna menunjang operasional perusahaan dalam mencapai tujuan, sehingga penting bagi perusahaan untuk mendayagunakan aset tetap seoptimal mungkin guna memperoleh manfaat sebesar-besarnya atas aset tersebut.

Banyaknya aset tetap BUMN hasil nasionalisasi yang bermasalah dan digunakan oleh pihak lain tanpa hak, baik terhadap aset berupa tanah maupun rumah dinas serta belum terbitnya sertifikat yang berlarut-larut sebagaimana temuan Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) yang diterangkan dalam Surat KPK No. R-1027/H/01-12/03/2009 tanggal 17 Maret 2009 tentang Tindak Lanjut Penertiban Barang Milik Negara³. Atas hal tersebut, Menteri Badan Usaha Milik Negara menerbitkan Surat Edaran Menteri Badan Usaha Milik Negara No. SE.09/MBU/2009 guna dilakukannya pengaturan atas aset BUMN baik berupa tanah maupun rumah dinas yang dikuasai oleh orang yang tidak memiliki hak. Mesti demikian, penataan aset tetap BUMN tersebut belum optimal sehingga diterbitkan Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-13/MBU/09/2014 tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap Badan Usaha Milik

³ Natasia Novita, *Evaluasi Kebijakan Pendayagunaan aset Tetap BUMN Pada Rumah Dinas PT. KAI (Persero) Daop 8 Kota Surabaya*, Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik, Vol.5, No.1, 2017, hlm. 2.

Negara guna optimalisasi aset tetap BUMN hasil nasionalisasi yang tidak dikelola sebagaimana mestinya⁴.

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan salah satu BUMN yang merupakan hasil dari nasionalisasi aset di masa pemerintahan Hindia Belanda atas perusahaan *Staats SporWegen* (SS) dan *Vereeniging Van NederlandsIndische Spooren Tramweg Maatschappijk* (VS)⁵. PT. Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan badan usaha berbentuk perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1963 Tentang Pendirian Perusahaan Negara Kereta Api yang melaksanakan kegiatan usaha di bidang transportasi darat yang dalam hal ini pengangkutan umum. Seluruh aset atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan aset peninggalan SS dan VS yang telah dinasionalisasi.

Aset sebagaimana hasil nasionalisasi didasarkan pada bukti kepemilikan berupa dokumen pengukuran yang disebut *Grondkaart*, yang merupakan sejenis peta hasil pengukuran oleh kadaster (Badan Pertanahan Pemerintah Kolonial Belanda)⁶. Atas nasionalisasi aset tersebut, PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8

⁴ *Ibid.*

⁵ PT. Kereta Api Indonesia (Persero), “Sejarah Perkeretaapian”, https://www.kai.id/corporate/about_kai/, diakses 10 Oktober 2023.

⁶ Amalia Septiana, Suparjo, *Peralihan Hak Atas Tanah Eks Perusahaan Kereta Api Belanda Menjadi Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daop IV Semarang Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1626.K/PDT/2017*, Indonesian Notary, Vol. 3, No. 3, 2021, hlm.699.

Surabaya memiliki total aset tetap berupa bumi dan bangunan sejumlah 22.873.923 m².⁷

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) memiliki aset yang berupa aset *Railway* dan aset *Non Railway*. Aset *Railway* dalam pemanfaatannya digunakan sebagai penunjang kegiatan operasional perkeretaapian seperti lokomotif, kereta, gerbong dan lainnya. Sedangkan aset *Non Railway* dimanfaatkan untuk kegiatan diluar operasional perkeretaapian seperti tanah, rumah perusahaan dan bangunan⁸.

Aset yang pemanfaatannya diluar kegiatan operasional perkeretaapian dimanfaatkan melalui komersialisasi aset kepada pihak ketiga melalui skema yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-13/MBU/09/2014 tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap Badan Usaha Milik Negara yang kemudian dirubah dengan Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-03/MBU/08/2017 tentang Pedoman Kerja Sama Badan Usaha Milik Negara sebagaimana diubah kembali dengan Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-04/MBU/08/2017. Bentuk kerjasama yang digunakan oleh BUMN diantaranya adalah bangun guna serah (*built operate and transfer*), bangun serah guna (*built transfer and operate*), Kerjasama Operasi (KSO), Kerjasama Usaha (KSU), sewa dan pinjam pakai⁹. Salah satu bentuk kerjasama

⁷ Wawancara dengan staf Bagian Penjagaan Aset Daerah Operasi 8 Surabaya IbuFebiola Savitri pada tanggal 27 Juli 2023 Pukul 13.55 WIB.

⁸ Namira Alya Diva, *Pengelolaan Tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Sebagai Bentuk Perlindungan Tanah Negara (Studi Kasus: Tanah PT. KAI Di Wilayah Stasiun Panarukan Daop IX Jember)*, Skripsi 2022, Universitas Jember, hlm. 3.

⁹ Oky Nasrul, *Pemanfaatan Tanah Aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat Oleh Pihak Ketiga*, *Soumatara Law Review*, Vol.2, No.1,2019, hlm.161.

yang kerap digunakan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya adalah sewa menyewa.

Sewa menyewa aset tetap PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dilaksanakan berdasarkan perjanjian tertulis sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-13/MBU/09/2014 tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap Badan Usaha Milik Negara¹⁰. Peraturan tersebut telah mengatur hak dan kewajiban dari sewa menyewa yang dilakukan perusahaan dengan mitra¹¹. Ketentuan tersebut tentu berlaku terhadap penghunian rumah perusahaan yang peruntukannya adalah untuk dihuni oleh pegawai perusahaan, pensiunan maupun masyarakat umum.

Adanya peraturan yang menjadi pedoman pelaksanaan sewa menyewa adalah agar tidak terjadi hal-hal yang dapat merugikan perusahaan maupun penyewa itu sendiri. Perlunya kesadaran antar para pihak dalam mematuhi ketentuan yang ada dalam perjanjian, sehingga dapat tercapai tujuan perjanjian itu sendiri. Meski demikian, PT. Kereta Api Indonesia (Persero) kerap mengalami permasalahan atas sewa menyewa rumah perusahaan yang menimbulkan kerugian terhadap perusahaan. Persoalan yang kerap terjadi ditimbulkan karena tidak dipenuhinya ketentuan-ketentuan yang disepakati pada perjanjian sewa menyewa. Penghuni

¹⁰ Try Mutia Darwis, *Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api Indonesia*, Skripsi 2019, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, hlm. 1.

¹¹ *Ibid.*

kerap tidak mentaati ketentuan untuk mengosongkan rumah perusahaan apabila jangka waktu perjanjian sewa menyewa telah berakhir.

Pelaksanaan penertiban aset tetap oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) pada prakteknya tidaklah mudah. Meski penertiban dilakukan dengan bantuan aparat penegak hukum setempat, tidak menjadikan pelaksanaan penertiban dengan mudah dilaksanakan karena adanya permasalahan sosial ekonomi yang kompleks dalam masyarakat itu sendiri. Hal ini tentu sangat merugikan PT. Kereta Api Indonesia (Persero), baik dari segi terhambatnya pendapatan yang menunjang keuangan negara hingga kerugian yang timbul apabila aset tetap tersebut tidak dapat diambil alih kembali oleh perusahaan. Penelitian terdahulu terkait perjanjian sewa menyewa aset tetap PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang digunakan sebagai pembeda peneliti dalam melakukan penelitian ini diantaranya adalah :

No.	Judul	Rumusan Masalah	Persamaan	Perbedaan
1.	Try Mutia Darwis, (2019), "Analisis Hukum Terhadap Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api Indonesia".	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana lahirnya perjanjian sewa aset PT. Kereta Api Indonesia? 2. Bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa aset PT. Kereta Api Indonesia? 3. Bagaimana akibat hukum pembatalan perjanjian sewa aset PT. Kereta Api Indonesia? 	Membahas perjanjian sewa menyewa aset PT. Kereta Api Indonesia.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penelitian sebelumnya berfokus pada akibat pembatalan perjanjian sewa aset. 2. Objek penelitian sebelumnya merupakan tanah dan berada di Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara Nangroe Aceh Darussalam.
2.	Lana Anggarini Dewi, (2018), "Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia Daops	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa tanah milik PT. KAI Daops IV Semarang oleh masyarakat Kelurahan Purwodadi? 2. Apakah Perjanjian sewa menyewa tanah milik PT. 	Membahas perjanjian sewa menyewa aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penelitian sebelumnya berfokus pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang menjadi alat penyelesaian permasalahan yang ada sebelumnya antara

	IV Semarang Oleh Masyarakat Kelurahan Purwodadi”.	KAI oleh masyarakat Kelurahan Purwodadi telah sesuai dengan KUHPerdata ?	menurut KUHPerdata.	perusahaan dengan masyarakat umum. 2. Objek penelitian sebelumnya merupakan tanah dan bangunan di Daerah Operasi 4 Semarang.
3.	Namira Alya Diva, (2022), “Pengelolaan Tanah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Sebagai Bentuk Perlindungan Tanah Negara (Studi Kasus : Tanah PT. KAI di Wilayah Stasiun Panarukan Daop IX Jember)”.	1. Bagaimana kewenangan PT. KAI terhadap masyarakat yang menempati tanah PT. KAI di wilayah bekas Stasiun Panarukan? 2. Apa akibat hukum perjanjian sewa menyewa aset PT KAI oleh masyarakat yang menempati tanah PT. KAI di wilayah bekas Stasiun Panarukan?	Membahas perjanjian sewa menyewa aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero).	1. Penelitian sebelumnya berfokus pada kewenangan perusahaan dalam melakukan tindakan terhadap masyarakat yang menempati aset perusahaan tanpa legalitas. 2. Penelitian sebelumnya ditinjau dari segi hukum tata negara. 3. Objek penelitian sebelumnya merupakan tanah dan bangunan di Daerah Operasi 9 Jember.

Tabel 1.1 Persamaan dan Perbedaan atas Penelitian Terdahulu

Pada Tabel 1.1 menjelaskan bahwa penelitian yang telah ada sebelumnya belum ada yang memiliki fokus penelitian terkait upaya penyelesaian sengketa atas perjanjian sewa menyewa aset tetap PT. Kereta Api Indonesia Daerah Operasi 8 Surabaya. Subjek penyewa dari penelitian sebelumnya merupakan masyarakat umum, sedangkan subjek penyewa pada penelitian ini merupakan mantan pegawai perusahaan. Perbedaan selanjutnya adalah penelitian sebelumnya meneliti objek berupa tanah dan bangunan pada lokasi yang berbeda dengan penelitian ini, dimana objek penelitian ini merupakan rumah perusahaan di Daerah Operasi 8 Surabaya.

Urgensi dalam penelitian ini adalah harapan peneliti agar PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tidak lagi mengalami kerugian atas aset-aset bermasalah, mengingat PT. Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan BUMN yang tujuan pendiriannya adalah memperoleh keuntungan untuk dimanfaatkan oleh negara. Komersialisasi aset tetap BUMN oleh pihak ketiga merupakan salah satu cara yang tepat dalam melakukan optimalisasi aset. Meski demikian, inti dalam pelaksanaan komersialisasi tersebut adalah pada perjanjian yang mengikat para pihak. Dengan meneliti bagaimana perjanjian sewa menyewa terhadap aset tetap perusahaan, diharapkan dapat memberikan masukan bagi perusahaan sebagai langkah preventif maupun represif atas sengketa yang diangkat dalam penelitian ini.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Analisis Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Terhadap Aset Tetap PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya”**.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan perjanjian sewa menyewa terhadap aset tetap PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya berupa rumah perusahaan menurut peraturan yang berlaku di Indonesia?
2. Apa upaya hukum yang dapat dilakukan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya atas tindakan penghuni rumah perusahaan yang tidak melaksanakan perjanjian sewa menyewa?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui keabsahan perjanjian sewa menyewa terhadap aset tetap PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya menurut peraturan yang berlaku di Indonesia.
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya atas tindakan penghuni rumah perusahaan yang tidak melaksanakan perjanjian sewa menyewa.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat-manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

a) Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum khususnya hukum perdata yang berkaitan dengan perikatan maupun perjanjian dalam hubungan bisnis.

b) Manfaat Praktis

- 1) Memberikan pengetahuan serta sumbangsih pemikiran dan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan terutama dalam penyelesaian sengketa aset tetap PT. Kereta Api Indonesia (Persero).
- 2) Bentuk pemenuhan tugas akhir sebagai syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum.

- 3) Sebagai tambahan referensi pada ruang baca Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur guna memberikan pembaharuan isu hukum terutama pada topik sewa menyewa aset tetap.

1.5 Tinjauan Pustaka

1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1.5.1.1 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai suatu persetujuan baik secara tertulis maupun lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih dimana para pihak saling bersepakat untuk mentaati apa yang diatur dalam perjanjian tersebut.¹² Perjanjian menurut Munir Fuady merupakan suatu perbuatan dimana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya kepada pihak lain¹³. Sedangkan menurut Purwosusilo, perjanjian merupakan suatu kesepakatan yang diperjanjikan (*Promissory Agreement*) antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hubungan hukum maupun menghilangkan hubungan hukum¹⁴.

¹² Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia Edisi Keempat*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2008, hlm. 458.

¹³ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung : PT. Citra Aditya Bhakti, 2015, hlm. 4.

¹⁴ Purwosusilo, *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*, Jakarta : Prenamedia Group, 2014, hlm. 66.

KUHPerdato mengatur terkait pengertian dari perjanjian atau persetujuan tepatnya pada Pasal 1313, yang mana persetujuan merupakan suatu perbuatan dimana salah satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu pihak atau lebih lainnya.¹⁵ Buku III KUHPerdato telah mengatur terkait hukum perikatan yang di dalamnya terdapat hukum perjanjian. Perjanjian pada dasarnya dibedakan menjadi dua macam yakni, perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*inominaat*)¹⁶. Perjanjian bernama merupakan perjanjian yang diatur secara khusus oleh KUHPerdato seperti perjanjian jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, pinjam pakai, kerja, penitipan barang, persekutuan perdata, perkumpulan, hibah, bunga tetap dan abadi, untung-untungan, pemberian kuasa, penanggung utang dan perdamaian.¹⁷ Sedangkan perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang tidak diatur secara khusus oleh KUHPerdato.¹⁸

Sewa menyewa telah diatur dalam Pasal 1548 hingga Pasal 1600 KUHPerdato. Definisi sewa menyewa berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdato adalah suatu persetujuan dimana salah satu pihak

¹⁵ Sudarsono, Kamus Hukum, Jakarta: Rineka Cipta, 2007, hlm. 363.

¹⁶ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Inominaat di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 2015, hlm. 1.

¹⁷ C.S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2006, hlm.206.

¹⁸ *Ibid.*

mengikatkan dirinya kepada pihak yang lain untuk memberikan sebuah kenikmatan atas suatu barang dalam jangka waktu tertentu. Menurut Kansil, sewa menyewa merupakan suatu perjanjian untuk menyerahkan suatu barang untuk digunakan dalam jangka waktu tertentu dan dengan sewa tertentu.¹⁹ Menurut Subekti, perjanjian sewa menyewa adalah dimana salah satu pihak menyanggupi untuk menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi untuk membayar harga yang telah ditetapkan atas pemakaian benda itu pada waktu-waktu yang ditentukan.²⁰ Berdasarkan definisi di atas, perjanjian sewa menyewa mengkehendaki adanya dua pihak dalam perjanjiannya, salah satu pihak sebagai pemberi sewa dan pihak lainnya sebagai penerima sewa. Pihak yang menyewakan merupakan pihak yang harus menyerahkan bendanya kepada pihak lain untuk dirasakan manfaatnya dalam jangka waktu tertentu dengan menerima uang sewa. Sedangkan pihak yang menyewa adalah pihak yang berhak menikmati benda sewanya dalam jangka waktu tertentu dengan membayar sejumlah uang sewa.

¹⁹ C.S.T. Kansil, *Op. Cit.*, hlm. 241.

²⁰ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : Intermasa, hlm.164.

Perjanjian sewa menyewa mengandung unsur *esensial* yang diantaranya adalah barang, harga dan waktu tertentu. Barang atau objek dari perjanjian sewa menyewa diberikan kepada penguasaan penyewa bukan untuk dimiliki, namun hanya untuk dinikmati kegunaannya. Pada dasarnya sewa menyewa dilakukan untuk waktu tertentu dan tidak boleh dilakukan tanpa adanya kesepakatan jangka waktu. Perjanjian sewa menyewa sebagai perjanjian *konsensual*, memberikan kebebasan kepada para pihak yang saling mengikatkan diri untuk menentukan objek, harga sewa serta jangka waktu pelaksanaan sewa untuk kemudian wajib dilaksanakan ketentuannya oleh masing-masing pihak.

1.5.1.2 Unsur-Unsur Perjanjian Sewa Menyewa

Berdasarkan beberapa pengertian atas perjanjian sewa menyewa tersebut, maka dapat dikemukakan unsur-unsur yang terkandung dalam perjanjian sewa menyewa, antara lain:²¹

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa

Para pihak dalam perjanjian sewa menyewa terdiri dari dua pihak, yakni pemberi sewa dan penerima sewa. Pihak dalam perjanjian sewa menyewa tidak serta merta adalah orang

²¹ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2003, hlm. 59.

(*Netuurlijkepersoon*), melainkan dapat pula dilakukan oleh badan hukum (*rechtpersoon*). Para pihak memiliki hak dan kewajibannya masing-masing sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian, yang dalam hal ini harus mentaati hal-hal yang termaktub dalam perjanjian.

b. Adanya konsensus antara kedua belah pihak

Para pihak dalam perjanjian sewa menyewa memiliki kebebasan untuk menentukan kesepakatan atau konsensus. Kesepakatan menurut Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara adalah persesuaian pernyataan kehendak anantara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Kaitannya dengan perjanjian sewa menyewa adalah pihak pemberi sewa dan pihak penerima sewa memiliki kesesuaian kehendak atau sepakat dalam mengikatkan dirinya satu sama lain dalam perjanjian sewa menyewa disertai dengan objek, harga serta jangka waktu yang dikehendaki bersama.

c. Adanya objek sewa menyewa

Objek dari perjanjian sewa menyewa disini adalah barang dan harga. Barang yang dimaksud adalah barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Selama barang tersebut merupakan barang yang halal atau tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, maka dapat menjadi objek

perjanjian sewa menyewa. Sedangkan harga dalam perjanjian sewa menyewa harus dibayarkan oleh penerima sewa dengan sejumlah uang (pembayaran sewa yang paling umum).

- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda

Perjanjian sewa menyewa dapat terjadi dengan adanya pihak yang memiliki suatu barang untuk dapat dinikmati manfaatnya oleh pihak lain dan pihak lain yang memiliki kehendak untuk memanfaatkan barang milik orang lain dalam jangka waktu tertentu. Sehingga pihak pemberi sewa wajib memberikan barangnya kepada penerima sewa guna berjalannya sewa menyewa tersebut.

- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan

Penerima sewa sebagai pihak yang mendapatkan kenikmatan atas suatu barang milik orang lain dalam jangka waktu tertentu memiliki kewajiban untuk memberikan uang pembayaran kepada pemberi sewa. Hal ini sepadan dengan manfaat yang penerima sewa dapatkan atas barang milik pemberi sewa, sehingga para pihak dapat terpenuhi hak-haknya.

1.5.1.3 Syarat Sah Perjanjian Sewa Menyewa

Syarat sah perjanjian sewa menyewa sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato yang menentukan 4 (empat) syarat sahnya perjanjian, antara lain :

a. Adanya kesepakatan para pihak

Menurut Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdato kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Persetujuan kehendak adalah kesepakatan antara pihak-pihak terkait dengan pokok-pokok perjanjian, dalam hal ini apa yang yang dikehendaki oleh salah satu pihak dikehendaki oleh pihak yang lain.

Pasal 1321 KUHPerdato telah memberikan penjelasan atas suatu kesepakatan, dimana tidak ada kesepakatan yang sah apabila kesepakatan tersebut terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan ataupun penipuan. Kesepakatan dalam perjanjian sifatnya bebas, yang mana kesepakatan itu lahir secara sukarela tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Apabila suatu kesepakatan dilahirkan atas suatu kekhilafan, paksaan maupun penipuan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Pembatalan menurut Pasal 1454 KUHPerdato dapat dilakukan dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak berhentinya

paksaan apabila terdapat paksaan, diketahuinya kekhilafan atau apabila terdapat kekhilafan dan penipuan.

b. Adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;

Kecakapan menurut Pasal 1329 KUHPerdara adalah setiap orang cakap untuk melakukan perikatan kecuali oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 KUHPerdara menyatakan seseorang yang dinilai tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum, apabila :

- 1) Orang yang belum dewasa
- 2) Orang yang dibawah pengampuan
- 3) Orang-orang Perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Ketentuan dalam Pasal 1330 KUHPerdara telah dihapus dengan terbitnya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 dan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, sehingga kedudukan antara suami dan istri adalah seimbang dan masing-masing memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukum. Kecakapan dinilai dari dewasa tidaknya seseorang. Dewasa menurut Pasal 330 KUHPerdara

adalah seseorang yang telah berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau sudah menikah. Ketentuan umur dewasa ini mulai bergeser dengan adanya peraturan perundang-undangan baru yang mengesampingkan aturan yang lama, dalam hal ini berdasarkan pada Pasal 47 Jo. Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan batas umur seseorang dinyatakan dewasa adalah 18 (delapan belas) tahun. Seseorang yang telah dewasa namun memiliki kondisi tertentu sehingga mengharuskannya dibawah pengampuan orang dewasa lainnya, tidak dapat melakukan perjanjian sewa menyewa. Keadaan sebagaimana dimaksud adalah kondisi tidak mampu karena merupakan seorang pemabuk, gila dan/atau pemboros.²² Sehingga seseorang yang telah berumur 18 (delapan belas) tahun dan tidak sedang berada dibawah pengampuan dapat melakukan perjanjian sewa menyewa.

c. Adanya suatu hal tertentu;

Suatu perjanjian sewa menyewa haruslah memiliki suatu hal atau objek tertentu untuk disewakan, yang dalam hal ini adalah barang bergerak maupun barang tidak bergerak.

KUHPerdata telah menentukan syarat-syarat suatu barang dapat

²² C.S.T. Kansil, *Op. Cit*, hlm.226.

dijadikan objek perjanjian. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUHPerdara, yang diantaranya adalah :

- a) Barang-barang yang diperdagangkan;
- b) Barang-barang yang sedikitnya dapat ditentukan jenisnya;
- c) Barang-barang yang akan ada di kemudian hari.

Suatu hal tertentu yang dalam hal ini adalah barang yang menjadi objek sewa merupakan pokok dari perjanjian sewa menyewa, sehingga objek tersebut harus ada, dan apabila tidak terdapat objek atas perjanjian sewa menyewa, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

- d. Adanya kausa yang halal.

Kausa yang halal dalam perjanjian sewa menyewa merupakan sebab atau sesuatu yang mendorong para pihak untuk melakukan perjanjian. Namun, hal ini tidak serta merta menjadi hubungan sebab akibat. Kausa disini menjadi sebab yang menggambarkan tujuan dari para pihak dalam suatu perjanjian dan kausa tersebut melekat pada objek perjanjian.²³ Selama suatu sebab tersebut tidak melanggar ketentuan perundang-

²³ C.S.T. Kansil, *Op. Cit*, hlm.227.

undangan, norma dan kesusilaan, maka perjanjian tersebut adalah sah. Sebaliknya apabila sebab dari suatu perjanjian tersebut bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, norma dan kesusilaan, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Dari 4 (empat) syarat sahnya perjanjian tersebut, dapat di bagi menjadi 2 (dua) macam syarat, yakni syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif merupakan syarat yang menyangkut pihak-pihak yang ada dalam perjanjian sewa menyewa, dalam hal ini adalah kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian sewa menyewa dapat dibatalkan. Dapat dibatalkan disini berarti kesepakatan untuk melanjutkan atau tidaknya perjanjian sewa menyewa tersebut dikembalikan kepada para pihak. Syarat objektif merupakan syarat yang menyangkut objek perjanjian, dalam hal ini adalah syarat adanya suatu hal tertentu dan kausa yang halal. Akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat objektif adalah perjanjian sewa menyewa tersebut harus batal demi hukum. Sehingga perjanjian sewa menyewa tersebut dianggap tidak pernah ada.

1.5.1.4 Asas-Asas Perjanjian Sewa Menyewa

Asas-asas yang berlaku dalam perjanjian sewa menyewa merupakan asas-asas perjanjian yang secara umum dikenal 5 (lima) asas, yakni:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak ini merupakan cerminan dari Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdota yang menyatakan bahwa, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Berdasarkan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdota tersebut dapat dipahami bahwa semua orang diperbolehkan untuk membuat suatu perjanjian dan perjanjian tersebut akan mengikat para pihaknya sebagaimana undang-undang. Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak yang melakukan perjanjian untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya
- 4) Menentukan bentuk perjanjian.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme terkandung dalam Pasal 1320 Ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa, “suatu perjanjian sah jika terdapat kesepakatan diantara para pihak yang nantinya akan mengikat para pihak”. Dari ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa syarat sah dari perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak. Asas ini menyatakan bahwa perjanjian secara umum tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.²⁴

c. Asas *Pacta Sunt Servanda* (Asas Kepastian Hukum)

Asas *pacta sunt servanda* merupakan cerminan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

“Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”

Asas *pacta sunt servanda* berarti perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini sebagaimana sebuah undang-undang mengikat terhadap orang yang diatur dalam undang-undang tersebut. Selain mengikat para pihak yang membuatnya, asas ini mengharuskan hakim ataupun pihak ketiga untuk menghormati substansi dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak sebagaimana layaknya

²⁴ Salim H.S., *Op. Cit*, hlm.10.

sebuah undang-undang, dalam hal ini mereka tidak boleh melakukan intervensi atas substansi dari perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak.²⁵

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan asas yang tercermin dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang berbunyi:

“Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Asas itikad baik merupakan asas yang mengharuskan para pihak dalam perjanjian untuk melaksanakan hak dan kewajibannya berdasarkan kepercayaan, keyakinan yang teguh atau kemauan yang baik dari para pihak.²⁶ Asas itikad baik dibagi menjadi 2 (dua) macam, yakni itikad baik *nisbi* yang memperhatikan sikap serta tingkah laku dari subjek dan itikad baik mutlak yang memperhatikan ukuran yang objektif dalam kesesuaian perjanjian dengan norma-norma yang berlaku.²⁷

Atas hal tersebut, asas itikad baik mengharuskan kepada para pihak dalam perjanjian untuk melakukan sesuatu sesuai dengan norma-norma yang berlaku dalam masyarakat, sehingga

²⁵ *Ibid.*

²⁶ *Ibid*, hlm. 11.

²⁷ *Ibid.*

dapat memberikan keadilan bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.

e. Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas kepribadian merupakan cerminan dari beberapa pasal yang ada pada KUHPerdota. Menurut Pasal 1315 KUHPerdota, seseorang tidak dapat melakukan perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Menurut Pasal 1340 KUHPerdota, perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Atas ketentuan tersebut, terdapat pengecualian yang tercantum dalam Pasal 1317 KUHPerdota, yang mana sebuah perjanjian dapat dibuat untuk kepentingan pihak ketiga. Kemudian Pasal 1318 KUHPerdota mengatur bahwa perjanjian dapat dibuat oleh seseorang untuk kepentingan ahli warisnya serta orang-orang yang memperoleh hak dari pembuat perjanjian tersebut.

Berdasarkan hal tersebut, asas kepribadian merupakan asas yang melekat pada pihak yang membuat perjanjian tersebut. Perjanjian dapat dibuat oleh seseorang untuk dirinya sendiri, ahli warisnya, orang-orang yang memperoleh hak dari padanya, serta pihak ketiga dalam hal terdapat syarat yang ditentukan dalam perjanjian tersebut. Asas ini mengikat para pihak yang membuat perjanjian untuk memberlakukan perjanjian tersebut kepada para pihak yang membuatnya.

1.5.1.5 Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa

Bentuk dari perjanjian sewa menyewa pada dasarnya tidak diatur secara konkrit dalam KUHPerdota. Namun KUHPerdota mengatur terkait pelaksanaan sewa menyewa berdasarkan bentuk perjanjian yang dilakukan oleh para pihak. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 1570 KUHPerdota yang pada pokoknya mengatur terhadap sewa menyewa yang dilakukan melalui perjanjian secara tertulis, maka sewa tersebut akan berakhir demi hukum apabila telah melampaui jangka waktu sewa yang disepakati tanpa adanya pemberitahuan sebelumnya. Kemudian Pasal 1571 KUHPerdota mengatur terkait sewa yang dilakukan melalui perjanjian lisan, maka sewa berakhir apabila salah satu pihak menyatakan untuk mengakhiri sewa dan pihak lainnya bersedia untuk mengakhiri perikatan tersebut, dengan mengindahkan tenggang waktu menurut kebiasaan setempat. Berdasarkan hal tersebut, bentuk perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan dilakukan dengan perjanjian sewa tertulis dan perjanjian sewa lisan.

a. Perjanjian Sewa Menyewa Tertulis

Perjanjian sewa menyewa tertulis adalah perjanjian sewa yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Didalamnya memuat ketentuan-ketentuan yang disepakati oleh para pihak dalam hal akan dilaksanakannya sewa menyewa. Substansi dari

perjanjian sewa menyewa pada umumnya telah ditentukan oleh pihak yang menyewakan²⁸. Dengan demikian, pihak penyewa hanya perlu menyetujui atau tidak menyetujui syarat-syarat yang ditentukan oleh pihak yang menyewakan.²⁹

b. Perjanjian Sewa Menyewa Lisan

Perjanjian sewa menyewa lisan merupakan perjanjian yang dilakukan secara lisan melalui kata kesepakatan yang diucapkan oleh para pihak. Pada umumnya perjanjian ini dilakukan berdasarkan rasa kepercayaan antara para pihak. Didalam lingkup sewa menyewa bangunan, perjanjian sewa menyewa secara lisan umumnya kerap terjadi pada sewa menyewa kamar kost. Para pihak tidak menggunakan perjanjian tertulis dan hanya menyatakan kata sepakat, yang mana berakhirnya sewa menyewa dilakukan atas pernyataan salah satu pihak untuk mengakhirinya sesuai dengan ketentuan Pasal 1571 KUHPerdara.

²⁸ Salim H.S., *Op. Cit*, hlm. 59.

²⁹ *Ibid.*

1.5.1.6 Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa

Menyewa

Subjek daripada perjanjian sewa menyewa adalah pihak pemberi sewa dan pihak penerima sewa. Kedua pihak tersebut memiliki hak dan kewajibannya masing-masing, yaitu:

a. Hak dan Kewajiban Pihak Pemberi Sewa

Hak dari pemberi sewa adalah menerima biaya sewa yang telah disepakati oleh para pihak. Sedangkan kewajiban dari pemberi sewa menurut Pasal 1550 sampai dengan Pasal 1552 KUHPerdara, antara lain:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa dalam keadaan yang baik;
- 2) Memelihara barang yang disewakan dengan baik dan terhadap yang rusak harus diperbaiki;
- 3) Menjamin kepada penerima sewa untuk dapat menikmati manfaat atas objek sewa tersebut dengan aman selama jangka waktu perjanjian;
- 4) Menanggung segala kekurangan pada objek sewa yang dapat menghalangi pemakaian atas objek tersebut meskipun kekurangan tersebut terjadi sejak perjanjian berlaku.

b. Hak dan Kewajiban Pihak Penerima Sewa

Hak dari pihak penerima sewa dalam perjanjian sewa menyewa adalah menerima barang sewa dalam keadaan yang baik. Sedangkan kewajiban pihak penerima sewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1560 sampai dengan Pasal 1566 KUHperdata, antara lain:

- 1) Membayarkan uang sewa pada waktu yang telah disepakati;
- 2) Tidak merubah tujuan penggunaan objek sewa;
- 3) Mengganti kerugian dalam hal terdapat kerusakan yang disebabkan oleh penyewa itu sendiri;
- 4) Mengembalikan objek sewa dalam keadaan semula saat tenggang waktu sewa telah habis;
- 5) Menjaga objek sewa;
- 6) Tidak boleh menyewakan kembali objek sewa kepada orang lain. Apabila terjadi demikian, maka perjanjian dapat dibatalkan dan pemberi sewa dapat melakukan penuntutan ganti rugi.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, sudah cukup jelas bahwa kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang seimbang dan harus dipenuhi oleh masing-masing pihak dalam perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati bersama.

1.5.1.7 Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa dapat berakhir apabila terjadi suatu tindakan maupun peristiwa tertentu baik yang dikendaki maupun tidak dikhendaki oleh para pihak dalam perjanjian. Hal-hal yang dapat mengakhiri perjanjian sewa menyewa menurut Pasal 1570 dan Pasal 1571 KUHPerdara diantaranya adalah:

- a. Jangka waktu perjanjian sewa menyewa telah habis dalam hal perjanjian dilakukan melalui perjanjian tertulis;
- b. Salah satu pihak memutuskan untuk menghentikan perjanjian sewa menyewa dalam hal perjanjian dilakukan dalam bentuk lisan.

Apabila jangka waktu perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara tertulis telah mencapai tenggang waktunya, namun penyewa masih menggunakan objek sewa tersebut dan dibiarkan oleh pemberi sewa, maka akan dianggap lahir perjanjian baru secara tidak tertulis, yang akibat hukumnya akan diatur berdasarkan ketentuan perjanjian sewa-menyewa yang dibuat secara lisan.³⁰

Perjanjian sewa menyewa pada pokoknya merupakan suatu perjanjian, yang mana perjanjian sewa menyewa tersebut dapat mengikuti ketentuan dari perjanjian secara umum itu sendiri. Atas hal

³⁰ C.S.T Kansil, *Op. Cit*, hlm.243.

tersebut, R. Setiawan mengemukakan alasan-alasan suatu perjanjian dapat berakhir, diantaranya:³¹

- 1) Ditentukan oleh undang-undang;
- 2) Undang-undang menentukan batas berlakunya perjanjian;
- 3) Para pihak atau undang-undang menentukan peristiwa tertentu yang dapat menghapus perjanjian;
- 4) Adanya pernyataan untuk tidak melanjutkan perjanjian;
- 5) Perjanjian hapus karena putusan hakim;
- 6) Tujuan perjanjian telah tercapai.

Meskipun perjanjian sewa menyewa berakhir karena habisnya jangka waktu sewa, kegiatan sewa menyewa masih dapat diperpanjang atas kesepakatan para pihak.

1.5.2 Tinjauan Umum Badan Usaha Milik Negara Sebagai Perusahaan Perseroan

1.5.2.1 Pengertian Badan Usaha Milik Negara

Pengertian Badan Usaha Milik Negara (BUMN) berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara merupakan suatu badan usaha yang seluruh atau Sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara berdasarkan penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan.

³¹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Putra A. Dardin, 1999, hlm.68.

Kekayaan negara yang dipisahkan disini merupakan kekayaan negara yang berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) untuk dijadikan oobyertaan modal negara pada Perusahaan Perseroan (Persero) dan/atau Perusahaan Umum (Perum) serta perseroan terbatas lainnya.³² BUMN merupakan pelaku kegiatan ekonomi dalam perekonomian nasional berdasarkan demokrasi ekonomi, yang memiliki peranan penting dalam penyelenggraan perekonomian nasional guna mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

BUMN menurut Pasal 1 Keputusan Mneteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 740/KMK.00/1989 tentang Peningkatan Efisiensi dan Produktivitas Badan Usaha Milik Negara, merupakan:

- a. Badan Usaha yang seluruh modalnya dimiliki oleh negara.
- b. Badan Usaha yang tidak seluruh sahamnya dimiliki negara tetapi statusnya disamakan dengan BUMN, yakni:
 1. BUMN yang merupakan gabungan anantara pemerintah dengan pemerintah daerah;
 2. BUMN yang merupakan gabungan antara pemerintah dengan BUMN lainnya;

³² Toman Sony Tambunan & Wilson R.G. Tambunan, *Hukum Bisnis*, Jakarta: Prenamedia Group, 2019, hlm.34.

3. BUMN yang merupakan gabungan antara swasta nasional atau asing dengan pemerintah, yang mana saham mayoritas dimiliki oleh negara minimal 51%.
- c. Kekayaan negara pada BUMN adalah kekayaan negara yang dipisahkan berdasarkan peraturan pemerintah.

Tujuan dari pendirian BUMN menurut UU BUMN pada pokoknya adalah untuk mengejar keuntungan guna memberikan sumbangsih terhadap perekonomian nasional, menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang/jasa yang bermutu dan memadai bagi hajat hidup orang banyak, perintis kegiatan usaha yang belum dapat dijalankan swasta serta memberikan bimbingan dan bantuan kepada pengusaha golongan ekonomi lemah, koperasi dan masyarakat.. BUMN menurut UU BUMN memiliki dua bentuk yakni Perusahaan Perseroan (Persero) dan Perusahaan Umum (Perum).

1.5.2.2 Perusahaan Perseroan (Persero)

Perusahaan Perseroan, yang selanjutnya disebut Persero merupakan BUMN berbentuk perseroan terbatas yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruh atau paling sedikit 51% sahamnya adalah milik negara yang tujuan utamanya adalah mengejar

keuntungan³³. Pendirian Persero diusulkan oleh Menteri kepada presiden dengan dasar pertimbangan dan kajian bersama dengan Menteri teknis dan Menteri keuangan.³⁴ Tujuan dari pendirian Persero adalah untuk menyediakan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat, baik di dalam negeri maupun luar negeri.³⁵

BUMN dengan bentuk Persero memiliki organ-organ Perusahaan yang sama dengan Perseroan Terbatas, yakni:³⁶

a. Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)

Rapat Umum Pemegang Saham merupakan organ tertinggi dalam Persero yang memegang seluruh wewenang yang tidak dimiliki oleh direksi dan komisaris berdasarkan undang-undang dan anggaran dasar. Organ dari RUPS terdiri dari RUPS, direksi dan komisaris. RUPS merupakan wadah bagi para pemegang saham Persero dalam mengambil keputusan penting. Menteri bertindak sebagai pemegang saham dalam RUPS apabila negara memiliki sebagian dari saham perseroan, dalam hal seluruh

³³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 170.

³⁴ *Ibid*, hlm.178.

³⁵ *Ibid*, hlm.179.

³⁶ *Ibid*, hlm. 115.

saham dimiliki oleh negara, maka Menteri bertindak sebagai RUPS.

b. Direksi Persero

Direksi merupakan organ Persero yang berwenang untuk bertindak atas nama perseroan dalam hal melakukan hubungan hukum dengan pihak ketiga. Direksi memiliki kewajiban untuk menjalankan dan mengurus perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan pendirian perseroan. Direksi perseroan diangkat dan diberhentikan melalui RUPS.

c. Komisaris Persero

Komisaris perseroan merupakan organ perseroan yang berwenang dalam melakukan pengawasan atas kebijakan pengurusan perseroan serta memberi nasihat kepada direksi dalam rangka mencapai maksud dan tujuan perseroan. Komisaris diangkat dan diberhentikan oleh RUPS, serta memiliki masa jabatan selama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk satu kali masa jabatan. Komisaris dapat diberi wewenang dalam anggaran dasar untuk memberikan persetujuan kepada direksi untuk melakukan perbuatan hukum tertentu. Komisaris juga dapat melakukan pengurusan sebagaimana wewenang direksi dalam hal direksi tidak ada dan telah diatur dalam anggaran dasar atau ditetapkan melalui RUPS.

1.5.3 Tinjauan Umum Pendayagunaan Aset Tetap Badan Usaha Milik Negara (BUMN)

1.5.3.1 Pengertian Aset Tetap Badan Usaha Milik Negara (BUMN)

Aset dalam dunia bisnis merupakan sumber ekonomi yang dimiliki oleh seseorang perusahaan. Aset merupakan benda yang dapat diubah menjadi tunai dan umumnya dianggap berguna untuk pembayaran utang Perusahaan.³⁷ Berdasarkan PSAK 16, aset tetap merupakan aset berwujud yang dimiliki oleh suatu perusahaan untuk digunakan dalam proses produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk direntalkan kepada pihak lain, atau untuk tujuan administratif dan diharapkan dapat digunakan selama lebih dari satu periode. Aset tetap pada umumnya dibagi menjadi dua macam, yakni aset tetap berwujud dan aset tetap tidak berwujud. Aset tetap berwujud merupakan aset yang dipergunakan dalam kegiatan operasional perusahaan dalam jangka panjang diantaranya adalah peralatan, mesin, tanah, bangunan, kendaraan. Sedangkan aset tetap tidak berwujud merupakan benda bergerak tidak berwujud yang memiliki nilai manfaat ekonomis untuk perusahaan seperti hak

³⁷Rizki Nabilah & Tutik Siswanti, *Pengaruh Bantuan Produktif Usaha Mikro (BPUM) dan Total Aset Terhadap Laba Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) Di Jakarta Timur*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Akuntansi, Vol.2, No.2, 2022, hlm.92.

paten, hak cipta, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain sebagainya.

Definisi aset tetap menurut Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-13/MBU/09/2014 adalah aset berwujud yang dimiliki dan/atau dikuasai oleh BUMN untuk digunakan dalam operasional BUMN tidak dimaksudkan untuk dijual dalam rangka kegiatan normal perusahaan dan memiliki masa manfaat lebih dari satu tahun. Aset tetap memiliki peranan yang sangat penting dalam berjalannya operasional perusahaan untuk dapat mencapai maksud dan tujuan pendirian perusahaan tersebut, sehingga diperlukan optimalisasi dalam manajemen aset tetap hingga dapat menghasilkan kebermanfaatan yang optimal bagi perusahaan.

1.5.3.2 Tinjauan Umum Pendayagunaan Aset Tetap BUMN

Perlunya optimalisasi aset tetap BUMN melatarbelakangi Kementerian Badan Usaha Milik Negara melakukan pendayagunaan aset tetap, guna menunjang operasional perusahaan dan mendapatkan kebermanfaatan sebesar-besarnya. Pendayagunaan aset tetap menurut Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-13/MBU/09/2014 merupakan Upaya optimalisasi pemanfaatan aset tetap BUMN melalui kerjasama

dengan mitra. Upaya pendayagunaan aset tetap dapat dilakukan melalui beberapa bentuk kerjasama sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-13/MBU/09/2014, yang diantaranya adalah Bangun Guna Serah, Bangun Serah Guna, Kerjasama Operasi, Kerjasama Usaha, Sewa dan Pinjam Pakai.

Pelaksanaan pendayagunaan aset tetap BUMN harus memperhatikan keberlakuan prinsip-prinsip yang tercantum dalam Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-13/MBU/09/2014, prinsip tersebut diantaranya adalah : a) Dilakukan dengan memperhatikan asas transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban, serta kewajaran; b) kerjasama dilakukan dengan memperhatikan asas kemanfaatan; c) Kerjasama harus sesuai dengan peruntukannya dan tidak melanggar ketentuan perundang-undangan; d) Tidak mengganggu kegiatan usaha utama BUMN; e) Kerjasama harus dilakukan dengan perjanjian yang mengatur jangka waktu pelaksanaan; f) Pendayagunaan aset mengutamakan sinergi antar BUMN atau dengan anak perusahaan; g) Aset yang dikerjasamakan dilarang dijadikan anggunan oleh pihak ketiga; h) Pihak diluar organ Persero atau Perum dilarang ikut campur dalam proses pengambilan keputusan; i) Direksi bertanggung jawab atas pelaksanaan pendayagunaan aset tetap

untuk perusahaan; j) Direksi wajib mengevaluasi perjanjian kerjasama dengan pihak ketiga.

Hal ini memperlihatkan bahwa optimalisasi aset tetap BUMN merupakan langkah penting yang diambil oleh BUMN untuk mendukung operasional perusahaan dan mencapai kebermanfaatan sebesar-besarnya. Dalam pelaksanaan pendayagunaan aset tetap, penting untuk mematuhi prinsip-prinsip yang telah diatur. Sehingga BUMN dapat meningkatkan kontribusinya terhadap pertumbuhan ekonomi dan kontribusi perusahaan terhadap Pembangunan negara.

1.5.4 Tinjauan Umum Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Perusahaan Pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero)

PT. Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan badan usaha milik negara yang bergerak dalam bidang penyediaan jasa angkutan penumpang dan barang. Sebagai perusahaan hasil nasionalisasi perusahaan pada masa Pemerintahan Kolonial Belanda, PT. Kereta Api Indonesia (Persero) telah lama menyediakan rumah dinas untuk para pegawainya. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selaku pengaturan dasar atas sebuah perjanjian hanya mengatur terkait perjanjian pada umumnya. Atas hal tersebut, PT. Kereta Api Indonesia (Persero) membuat klausa perjanjian sewa menyewa rumah dinas guna optimalisasi pemanfaatan aset. Perjanjian sewa menyewa yang diberlakukan pada PT. Kereta Api Indonesia (Persero)

merupakan perjanjian baku, dimana perusahaan sebagai pihak yang menyewakan telah menetapkan klausula perjanjian yang tetap dan pihak penyewa hanya perlu menyetujuinya.

Perjanjian baku yang diberlakukan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dalam kegiatan sewa menyewa rumah perusahaan tersebut memuat³⁸:

1. Identitas pihak yang menyewakan;
2. Identitas penyewa;
3. Persetujuan para pihak;
4. Hak para pihak;
5. Kewajiban para pihak;
6. Pembayaran uang sewa;
7. Jangka waktu sewa menyewa;
8. Tempat apabila terjadi perselisihan antara pihak;

1.5.4 Tinjauan Umum Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dalam sistem hukum yang bertujuan untuk mencapai keadilan. Manifestasi nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan dari siapa yang melakukan tindakan tersebut. Prinsip ini memastikan bahwa setiap individu di Indonesia memiliki tanggung jawab

³⁸ Wawancara dengan Staf Penjagaan Aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya Ibu Febiola Savitri Pada 27 Juli 2023 Pukul 13.40

atas segala perbuatannya. Kepastian hukum diarahkan untuk mengaktualisasikan prinsip persamaan di mata hukum, sehingga tidak ada diskriminasi dalam perlakuan hukum.

Menurut Peter Mahmud Marzuki, kepastian hukum merupakan suatu bentuk konkrit atas peraturan berbentuk tertulis yang menjadi pedoman manusia dalam bertingkah laku dalam masyarakat.³⁹ Peraturan tersebut berfungsi sebagai pembatas dan pedoman bagi masyarakat dalam menjalankan tindakan terhadap pihak lain. Keberadaan aturan semacam itu dan penerapannya mencerminkan bentuk dari kepastian hukum⁴⁰.

Gustav Radbruch menyatakan bahwa kepastian hukum adalah *"Scherkeist des Rechts selbst"* (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri)⁴¹. Terdapat empat prinsip dalam konsep kepastian hukum. Empat prinsip tersebut pada pokoknya adalah hukum berasal dari fakta konkret yang objektif bukan dari subjektifitas hakim, dan fakta tersebut harus dirumuskan dengan jelas untuk mencegah interpretasi hukum yang kabur atau keliru⁴². Selain itu, hukum harus bersifat positif dan berbentuk tertulis yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan, serta hukum

³⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media, 2008, hlm. 158.

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume 1 Pemahaman Awal*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010, hlm. 288.

⁴² *Ibid.*

positif tersebut sulit diubah sehingga memberikan kestabilan dan konsistensi sistem hukum.⁴³

Asas kepastian hukum merupakan jaminan bahwa suatu peraturan hukum harus dilaksanakan dengan baik dan benar. Hal ini karena tujuan utama dari hukum adalah menciptakan kepastian. Tanpa adanya kepastian, jati diri dan makna hukum menjadi tidak jelas, dan jika hal tersebut terjadi, hukum tidak akan lagi berfungsi sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Sesuai dengan judul serta rumusan masalah yang diangkat pada penelitian ini, maka penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan melalui penelitian atas bahan kepustakaan atau data sekunder.⁴⁴ Jenis penelitian yuridis normatif dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.⁴⁵

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ Soerjono Soekanto & Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Press, 2009, hlm.13.

⁴⁵ Amiruddin & Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2012, hlm.118.

Penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti, menggali serta memanfaatkan sumber-sumber kepustakaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Hal ini guna didapatkannya kebenaran atas keberlakuan sebuah peraturan-perundang-undangan tersebut telah sesuai dengan norma dan konsep negara hukum. Sehubungan dengan jenis penelitian yang digunakan, maka pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Peraturan Perundang-undangan (*statute approach*), Pendekatan Kasus (*case approach*) dan Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan Peraturan Perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan melakukan menelaah peraturan yang berkaitan dengan isu hukum dalalam penelitian ini.⁴⁶ Pendekatan Kasus (*case approach*) dilakukan dengan menelaah perkara yang menjadi isu hukum dalam penelitian ini, tujuannya adalah untuk mempelajari norma-norma atau kaidah hukum yang diterapkan pada praktik hukum.⁴⁷ Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*) dilakukan dengan memberikan sudut pandang penyelesaian permasalahan dalam penelitian ini berdasarkan aspek hukum yang melatarbelakanginya, atau melalui nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah peraturan terkait.⁴⁸ Pada pendekatan ini, penulis akan

⁴⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2011, hlm. 24.

⁴⁷ *Ibid*, hlm.24.

⁴⁸ *Ibid*, hlm.24.

memberikan analisis terkait upaya hukum yang dapat dilakukan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya atas tindakan yang dilakukan penyewa rumah perusahaannya. Pendekatan Historis (*historical approach*) yang merupakan pendekatan yang dilakukan dengan meneliti sejarah peraturan perundang-undangan yang berlaku pada masa silam serta sejarah dari pokok bahasan yang ada pada penelitian ini.

1.6.2 Sumber Data

Sumber-sumber data pada penelitian ini menggunakan data sekunder atau studi pustaka. Hal ini dilakukan dengan cara meneliti buku-buku, dokumen-dokumen, catatan-catatan, laporan-laporan serta peraturan perundang-undangan yang terkait dengan isu hukum dalam penelitian ini. Data sekunder sebagaimana dimaksud terbagi menjadi 2 (dua) bahan hukum, yakni bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.⁴⁹ Bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penelitian ini diantaranya adalah :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 87 tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda

⁴⁹ *Ibid*, hlm.141.

- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
- e. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara
- f. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 45 Tahun 2005 tentang Pendirian, Pengurusan, Pengawasan, dan Pembubaran Badan Usaha Milik Negara
- g. Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2017 tentang Pedoman Kerja Sama Badan Usaha Milik Negara
- h. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 950/Pdt.G/PN Sby
- i. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 2216/Pid.B/2015/PN Sby
- j. Surat Penunjukan Rumah Dinas Nomor 55/Rmh/64 tanggal 18 Juni 1964 oleh Panitia Perumahan PNKA Daerah Inspeksi 8 Surabaya.

Bahan hukum sekunder pada umumnya berupa publikasi terkait hukum yang bukan merupakan dokumen resmi. Publikasi tersebut dapat berupa buku-buku, jurnal hukum, serta komentar-komentar atas putusan

pengadilan.⁵⁰ Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya adalah :

- a. Buku ilmiah;
- b. Jurnal ilmiah;
- c. Artikel ilmiah;
- d. Skripsi.

1.6.3 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dengan cara:

1. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan hukum tertulis yang terkait dengan isu hukum pada penelitian ini. Studi kepustakaan ini bertujuan untuk menemukan landasan hukum serta teori dalam peraturan perundang-undnagan, buku, dokumen, laporan, arsip dan hasil penelitian lainnya yang berhubungan dengan perjanjian sewa menyewa aset tetap BUMN.

2. Wawancara

Wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan melakukan komunikasi langsung dengan narasumber guna mendapatkan informasi yang akurat secara langsung. Wawancara akan dilakukan

⁵⁰ *Ibid*, hlm.141.

dengan pihak PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya, dalam hal ini bagian Penjagaan Aset.

1.6.4 Metode Analisis Data

Metode analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara inventarisasi dan identifikasi Peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan isu hukum dalam penelitian ini. Hasil dari menginventarisasi dan mengidentifikasi Peraturan Perundang-undangan tersebut kemudian ditarik sebuah kesimpulan dengan metode preskriptif yang memberikan hasil analisis yang seyogyanya menurut Peraturan Perundang-undangan tersebut.

1.6.5 Sistematika Penulisan

Penelitian yang berjudul “Analisis Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Aset Tetap PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya dalam penulisannya dibagi menjadi 4 (empat) bab yang terdiri dari beberapa sub bab.

Bab I berisikan pendahuluan, pada bab ini penulis menjelaskan secara umum dan menyeluruh terkait pokok permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. Hal ini dilakukan guna mengantarkan pembaca untuk memahami dan masuk dalam pokok pembahasan. Bab ini berisikan uraian latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian Pustaka, dan metode penelitian yang digunakan.

Bab II dalam penelitian ini berisikan pembahasan terkait keabsahan perjanjian sewa menyewa terhadap aset tetap PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya. Bab kedua akan penulis bagi menjadi dua sub bab. Sub bab pertama akan membahas keabsahan perjanjian sewa menyewa rumah perusahaan milik PT. Kereta Api Indonesia Persero Daerah Operasi 8 Surabaya menurut KUHPerdara. Sub bab kedua akan membahas kesesuaian perjanjian sewa menyewa rumah perusahaan milik PT. Kereta Api Indonesia Persero Daerah Operasi 8 Surabaya menurut aturan pelaksana terkait.

Bab III dalam penelitian ini membahas terkait Upaya hukum yang dapat dilakukan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya atas tidanakan yang dilakukan oleh penghuni rumah perusahaan. Bab ketiga akan dibagi menjadi dua sub bab. Sub Bab pertama akan membahas terkait upaya hukum secara non litigasi yang dapat dilakukan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya. Sub bab kedua akan membahas terkait upaya litigasi yang dapat dilakukan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daerah Operasi 8 Surabaya.

Bab IV dalam penelitian ini berisikan penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran atas pokok permasalahan.