

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

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada  
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran”  
Jawa Timur**



**Oleh:**

**Shailawa Ramb Madani**


**20071010052**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI HUKUM  
SURABAYA  
2024**

**LEMBAR PERSETUJUAN UNTUK MENGIKUTI UJIAN/SIDANG SKRIPSI  
ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TERHADAP  
ASET TETAP PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO)**

**DAERAH OPERASI 8 SURABAYA**

Disusun Oleh



**Shailawa Ramp Madani**  
**NPM 20071010052**

Telah disetujui untuk mengikuti Ujian/Sidang Skripsi

Pada tanggal 29 Januari 2024

Menyetujui

**PEMBIMBING**



**Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H.**  
**NPT 20 1 19950608 219**

Mengetahui  
**DEKAN**



**Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.**  
**NIP. 19980116 199403 2 001**

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**  
**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TERHADAP**  
**ASET TETAP PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO)**

**DAERAH OPERASI 8 SURABAYA**

Oleh:


  
**Shallawa Rambi Madani**  
**NPM 20071010052**

Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi  
Program Studi Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
Pada 29 Februari 2024

**PEMBIMBING**

**TIM PENGUJI**


  
**Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H.**  
**NPT 20 1 19950608 219**

1.   
**Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.**  
**NIP. 19900112 202012 2 003**

2.   
**Maria Novita A., S.H., M.H.**  
**NIP. 19930405 201903 2 029**

3.   
**Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H.**  
**NPT. 20 1 19950608 219**

Mengerahul,  
DEKAN

  
**Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si**  
**NIP. 19680116 199403 2001**

**LEMBAR PENGESAHAN REVISI SKRIPSI**  
**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TERHADAP**  
**ASET TETAP PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO)**  
**DAERAH OPERASI 8 SURABAYA**

Disusun Oleh:

  
**Shallawa Ramb Madani**  
**NPM.20071010052**

**PEMBIMBING**

**TIM PENGUJI**

  
**Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H.**  
**NPT.20119950608219**


  
**Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.**  
**NIP.199001122020122003**

2.

  
**Maria Novita A., S.H., M.H.**  
**NIP.199304052019032029**

  
**Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H.**  
**NPT.20119950608219**

**Mengetahui,**  
**DEKAN**

  
**Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si**  
**NIP.196801161994032001**

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Shailawa Ramb Madani  
Tempat, tanggal lahir : Malang, 3 November 2002  
NPM : 20071010052  
Konsentrasi : Perdata  
Alamat : Jl. Ciliwung 1/2K Kota Malang

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi dengan judul **“ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA TERHADAP ASET TETAP PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) DAERAH OPERASI 8 SURABAYA”** dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila di kemudian hari ternyata skripsi saya merupakan hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 26 januari 2024

Mengetahui,

**PEMBIMBING**



Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H.

NPT 20 1 19950608 219

**PENELITI**



Shailawa Ramb Madani

NPM 20071010052

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi dengan judul **“ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA TERHADAP ASET TETAP PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) DAERAH OPERASI 8 SURABAYA”**.

Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi persyaratan untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada program studi Strata Satu Jurusan Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Selain itu, penyusunan skripsi ini bertujuan untuk menambah wawasan pembaca dan penulis khususnya terkait perlindungan hukum badan usaha milik negara akibat tidak terdaftar dalam daftar piutang perusahaan pailit. Selama proses penyusunan skripsi, penulis senantiasa mendapat dukungan, motivasi, dan bantuan dari berbagai pihak. Maka dalam kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
3. Ibu Dra. Herlina Suksmawati, M.Si. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H. Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;

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*