

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN  
SEWA ASET PT. KERETA API INDONESIA**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi  
Syarat-Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum

Oleh:

**TRY MUTIA DARWIS**

**NPM: 1506200124**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2019**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

# **FAKULTAS HUKUM**

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## **PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI**

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

**NAMA** : TRY MUTIA DARWIS  
**NPM** : 1506200124  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA ASET PT. KERETA API INDONESIA

**PENDAFTARAN** : 05 Oktober 2019

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

**SARJANA HUKUM (S.H)**

**Diketahui**  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

**PEMBIMBING**

**Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H**  
NIP: 196003031986012001

**M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn**  
NIBN: 0103057201

Unggul | Cerdas | Terpercaya





**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

# FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, tanggal 09 Oktober 2019, Jam 13.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

### MENETAPKAN

**NAMA** : TRY MUTIA DARWIS  
**NPM** : 1506200124  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA ASET PT. KERETA API INDONESIA

**Dinyatakan** : (C/B) Lulus Yudisium dengan Predikat Cukup Baik  
( ) Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Perdata

### PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. IDA HANIFAH, SH., M.H  
NIP: 196003031986012001

Sekretaris

FAISAL, SH., M.Hum  
NIDN: 0122087502

### ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. T. ERWINSYAHBANA, S.H., M.Hum
2. ATIKAH RAHMI, S.H., M.H
3. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn

1.

2.

3.



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

# **FAKULTAS HUKUM**

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## **LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**NAMA : TRY MUTIA DARWIS**  
**NPM : 1506200124**  
**PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA**  
**JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN  
SEWA ASET PT. KERETA API INDONESIA**

**Disetujui Untuk Disampaikan Kepada  
Panitia Ujian**

**Medan, 02 Oktober 2019**

**DOSEN PEMBIMBING**

**M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn**

**NIDN: 0103057201**

Unggul | Cerdas | Terpercaya





*Keagamaan, Cerdas dan Sejahtera*

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : TRY MUTIA DARWIS  
NPM : 1506200124  
Program : Strata – I  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Perdata  
Judul : Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api Indonesia

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, September 2019



ya yang menyatakan

**TRY MUTIA DARWIS**

## ABSTRAK

### AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA ASET PT. KERETA API INDONESIA

TRY MUTIA DARWIS

Perjanjian sewa aset PT. KAI Divisi Regional I Sumatera Utara dilaksanakan dalam bentuk perjanjian standar kontrak yang di dalamnya tercantum hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Permasalahan dalam skripsi ini adalah bagaimana lahirnya perjanjian sewa aset PT. Kereta Api Indonesia dan dasar hukumnya, bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa aset PT. Kereta Api Indonesia, bagaimana akibat hukum terhadap para pihak dalam perjanjian sewa aset PT. Kereta Api Indonesia.

Penelitian yang dilakukan adalah pendekatan yuridis normatif dan metode yuridis empiris. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan telaah pustaka (*library research*) untuk mentelaah data-data sekunder dan penelitian lapangan (*field research*) yaitu dengan melakukan penelitian di PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional I Sumatera Utara Medan. Analisis data yang digunakan adalah data kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa lahirnya perjanjian sewa aset PT. Kereta Api Indonesia adalah berdasarkan kesepakatan para pihak dan ditanda tangani perjanjian tersebut. Dasar hukum perjanjian sewa aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) menyewakan aset tanah milik negara yang dikuasainya kepada pihak lain adalah sesuai dengan Peraturan Menteri BUMN No.PER-13/MBU/09/2014 tentang Pedoman Pendayagunaan Asset Tetap BUMN yang dalam peraturan tersebut telah dijelaskan secara rinci mengenai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh mitra yang menyewa lahan BUMN. Selain itu ketentuan waktu penyewaan juga telah diatur sesuai dengan keputusan Direksi PT. KAI (Persero) No.Kep.U/KA.102/IV/KA-2016 tentang petunjuk pendayagunaan asset tetap perusahaan untuk jangka waktu sampai lima tahun. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa aset PT. Kereta Api Indonesia adalah penyewa berhak menggunakan objek sewa. Kewajiban penyewa adalah membayar harga sewa. Akibat hukum terhadap para pihak dalam perjanjian sewa aset PT. Kereta Api Indonesia adalah terjadinya hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban. Akibat hukum pembatalan perjanjian sewa aset PT. Kereta Api Indonesia adalah diberikan uang ganti rugi senilai Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu) dan setelah pembangunan proyek jalur layang kereta api, maka warga boleh kembali menyewa lahan PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Adapun lahan yang boleh disewa yakni arealnya berada 12 (dua belas) meter di luar jalur hijau. Terhadap warga masyarakat yang menempati aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) tanpa ada perjanjian sewa menyewa, maka tidak akan diberikan uang ganti rugi karena tanah itu adalah aset PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sehingga tidak ada ganti rugi.

Kata Kunci: Perjanjian, Sewa, Aset.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh*

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, di susun skripsi yang berjudul “**Analisis Hukum Terhadap Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api Indonesia**”.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankan diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada : Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H., M.Hum dan wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya di ucapkan kepada Bapak M.Syukran Yamin Lubis, SH.,CN.,M.Kn selaku Pembimbing, dan Ibu Atikah Rahmi, S.H.,M.H, selaku pembedin, yang dengan

penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah. Tak terlupakan disampaikan terimakasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung. Penghargaan dan terima kasih disampaikan kepada Maya Widya Darwis Amd. Kep atas bantuan dan dorongan hingga skripsi dapat di selesaikan.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terimakasih kepada ayahanda Dalius walaupun bapak sudah tidak ada lagi di dunia ini tapi mutia ucapkan terima kasih telah mendidik dengan curahan kasih sayang yang tulus terhadap mutia begitu besar pengorbanan bapak terhadap mutia untuk kuliah, dimana jurusan yang mutia ambil ini salah satu kebanggaan bapak, walau di semester 5 bapak meninggalkan kami disini dan terimakasih buat ibunda mutia Wisiani dimana sekaligus kepala rumah tangga dan bertanggung jawab, banting tulang untuk mengkuliahkan mutia disini dengan jualan dan tanpa ada lelah panas-panasan untuk membiayain mutia kuliah, terima kasih mak telah memberikan kasih sayang yang tulus dan tanpa meminta apapun dari mutia hanya meminta suatu saat mutia akan menjadi orang hebat dan tanpa henti mamak mendoakan mutia di medan ini, yang mutia juga tahu perjuangan mamak dengan keadaan yang single parents makasih buat semuanya mak. Dan makasih juga buat saudara-saudari ku Zulhardi Darwis, Maya Widya Darwis dan suaminya yang telah memberikan bantuan materil dan moril hingga skripsi ini.



Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada Agung Pratama Siregar S.Ked yang membuat hari-hari semasa kuliah memberi semangat dan dukungan yang luarbiasa dari SMP kamu tiada henti memberikan dukungan sampai sekarang dan Rahmat Hidayat sebagai tempat curahan hati selama ini, begitu juga kepada sahabatku Mufida Ulva Lubis S.Pd, Alqoridha Yasinta S.AP, Rezeki Wahyuni Melati ZA S.Pd, Suci Tyfani S.P, Nurul Janati S.M, Siti Hartina Efrilia,S.Pd, Nurul Rachmilia S.P, Ido Eneng S.M, Yuyun Melati Sukma S.H, Annisa Amelia S.H, Fatima Chairina Nst S.H, Inas Fatinah S.H. Terima kasih sahabat ku, atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih semua,tiada lain yang diucapkan selain kata semoga sekiranya mendapatbalasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah menegetahui akan niat baik hamba-hambanya.

***Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh***

Medan, 05 oktober 2019  
Hormat saya  
Penulis,

TRY MUTIA DARWIS  
1506200124

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
1. Rumusan Masalah .....	4
2. Faedah Penelitian .....	4
B. Tujuan Penelitian .....	5
C. Definisi Operasional .....	5
D. Keaslian Penelitian.....	6
E. Metode Penelitian .....	8
1. Jenis dan pendekatan penelitian.....	8
2. Sifat penelitian .....	8
3. Sumber data .....	9
4. Alat pengumpulan data .....	9
5. Analisis data.....	10
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>11</b>
A. Pengertian Perjanjian .....	11
B. Sewa Menyewa .....	26
C. Aset .....	30

<b>BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>32</b>
A. Lahirnya Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api Indonesia . . .	32
B. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api Indonesia.....	49
C. Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api Indonesia .....	55
<b>BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>77</b>
A. Kesimpulan.....	77
B. Saran.....	78

#### **DAFTAR PUSTAKA**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

PT. Kereta Api Indonesia (selanjutnya disebut PT. KAI) merupakan perusahaan milik negara yang memiliki hak pengelolaan. PT. KAI dalam pelaksanaannya atas hak pengelolaan yang dikuasainya menggunakan tanah tersebut dengan baik dan PT. KAI menyewakan tanah tersebut kepada pihak ketiga, baik itu kepada badan hukum yaitu perusahaan maupun dengan perseorangan. Pemberian hak atas tanah yang dipergunakan untuk lintasan lalu lintas kereta api tersebut, berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 1998 tentang Prasarana dan Sarana Kereta Api (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3777). Kriteria pemakaian tanah tersebut yang dipergunakan untuk jalan kereta api dan daerah milik jalan kereta api merupakan sebagai aset pemerintah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan tentang pertanahan yang berlaku diberikan dengan hak pakai atas nama Kementerian Perhubungan.

PT. KAI sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) diperbolehkan untuk menyewakan asetnya berdasarkan Peraturan Menteri BUMN No.PER-13/MBU/09/2014 tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap BUMN. Peraturan tersebut mengatur secara rinci tentang hak dan kewajiban yang mesti dipenuhi oleh pihak penyewa tanah BUMN. Peraturan tentang jangka waktu penyewaan juga diatur sesuai dengan keputusan Direksi PT. KAI (Persero) No.



Kep.U/KA.102/IV/KA-2016 tentang Petunjuk Pendayagunaan Aset Tetap Perusahaan Untuk Jangka Waktu Sampai Lima Tahun

Tanah yang menjadi aset PT. KAI merupakan tanah negara yang pengelolaannya diserahkan kepada PT. KAI dan untuk menjauhi adanya pemakaian tanah-tanah tersebut oleh masyarakat dengan melawan hukum, maka PT. KAI mengatur kembali tentang kepemilikan tanah tersebut dengan cara melakukan perjanjian/kontrak sewa menyewa dengan masyarakat untuk memanfaatkan tanah yang kosong di lintasan lintasan rel kereta api.

Perjanjian sewa menyewa pemakaian tanah milik PT. KAI tersebut, maka pihak yang penyewa mesti memenuhi semua persyaratan yang telah ditetapkan dan pemakaian atau penggunaan tanah tersebut tidak boleh bertentangan dengan kepentingan pihak PT. KAI. Pihak yang menyewa yaitu masyarakat memiliki kewajiban untuk membayar harga sewa dan PT. KAI sebagai pihak yang menyewakan memiliki kewajiban untuk menyerahkan tanah untuk dipergunakan oleh masyarakat yang menyewa aset tanah milik PT. KAI.

Perjanjian sewa menyewa antara PT. KAI dengan masyarakat juga disebutkan bahwa pihak penyewa mesti membayar uang pemakaian tanah tersebut dengan harga yang berlaku. Penyewa jika dalam penggunaan tanah milik PT. KAI tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan, maka pihak penyewa dikatakan telah melakukan suatu perbuatan wanprestasi sehingga dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi kepada pihak PT. KAI atau pihak yang menyewakan dapat memutuskan perjanjian sewa menyewa tersebut secara sepihak tanpa ada ganti rugi kepada pihak penyewa.

Tanah yang merupakan aset PT. KAI yang disewakan kepada penyewa atau masyarakat untuk dipergunakan menanami sayur-sayuran dan tanaman palawija dan tidak untuk dikuasai sebagaimana di dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipergunakan dan dinikmati manfaatnya sehingga hanya merupakan penyerahan yang bersifat menyerahkan kekuasaan tanah yang disewa tersebut.

Sewa menyewa dalam hukum Islam diatur berdasarkan Firman Allah pada Al Quran Surat Al Baqarah ayat 233:

اِمْلَيْنِ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ الْمُؤَلُودَ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ لِمَنْ اَرَادَ اَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ وَعَلَىٰ اَوْلَادِهِنَّ حَوْلَيْنِ كَ

Artinya: Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah mengetahui apa yang kamu perbuat.

Selain dari Al Quran, Rasulullah Saw melalui hadistnya juga sudah mengatur landasan hukum sewa menyewa sebagaimana yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari dan Muslim dari Ibnu Abbas ra bahwa Nabi Muhammad Saw mengemukakan Berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu. Di riwayat lain disebutkan Sesungguhnya Rasulullah Saw pernah berbekam kepada seseorang dan beliau memberi upah tukang bekam itu. (HR Bukhari Muslim).

Prakteknya penggunaan tanah milik PT. KAI yang disewakan kepada masyarakat sering menimbulkan persoalan akibat tidak ditaatinya kesepakatan yang diadakan. Persoalan yang timbul dalam perjanjian sewa menyewa tanah

milik PT. KAI disebabkan akibat ingkar janji atau wanprestasi. Wanprestasi yang dilakukan masyarakat yang menyewa tanah tersebut akibat tidak mengembalikan tanah yang disewa setelah berakhirnya perjanjian. Penyewa yang tidak mengembalikan aset milik PT. KAI, maka timbul persoalan hukum yaitu pihak PT. KAI akan melakukan penggusuran dan meminta pihak penyewa untuk secepatnya mengosongkan dan mengembalikan tanah kepada pihak PT. KAI.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dipilih judul tentang “**Analisis Hukum Terhadap Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api Indonesia**”.

## **1. Rumusan Masalah**

Perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

- a. Bagaimana lahirnya perjanjian sewa aset PT. Kereta Api Indonesia?
- b. Bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa aset PT. Kereta Api Indonesia?
- c. Bagaimana akibat hukum pembatalan perjanjian sewa aset PT. Kereta Api Indonesia?.

## **2. Faedah Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat:

- a. Secara teoritis penelitian ini bermanfaat untuk penambahan khasanah kepastakaan di bidang hukum terutama perjanjian sewa menyewa atas tanah milik PT. Kereta Api Indonesia.

- b. Dari segi praktis, penelitian ini sebagai suatu bentuk sumbangan pemikiran dan masukan bagi para pihak yang berkepentingan khususnya bagi masyarakat untuk mengetahui perjanjian sewa menyewa atas tanah milik PT. Kereta Api Indonesia.

## **B. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini merupakan:

- a. Untuk mengetahui lahirnya perjanjian sewa aset PT. Kereta Api Indonesia.
- b. Untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa aset PT. Kereta Api Indonesia.
- c. Untuk mengetahui akibat hukum pembatalan perjanjian sewa aset PT. Kereta Api Indonesia.

## **C. Definisi Operasional**

Definisi operasional atau kerangka konsep merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori dan masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasional yaitu:

1. Analisis hukum merupakan penyelidikan terhadap sesuatu peristiwa<sup>1</sup> yaitu kegiatan untuk mencari dan memecah komponen-komponen dari suatu persoalan untuk dikaji lebih dalam serta kemudian menghubungkannya

---

<sup>1</sup> Sudarsono. 2015. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, halaman 32.



dengan hukum, kaidah hukum serta norma hukum yang berlaku sebagai pemecahan persoalannya. Analisis yuridis yang dimaksudkan dalam penelitian ini merupakan pemecahan suatu persoalan yang sesuai dengan hukum khususnya tentang masalah perjanjian sewa aset PT. Kereta Api Indonesia.

2. Perjanjian sewa menyewa berdasarkan peraturan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) merupakan suatu perjanjian dimana pihak yang menyewakan mengikat diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu.<sup>2</sup> Perjanjian sewa menyewa yang dimaksudkan dalam penelitian ini merupakan perjanjian sewa aset PT. Kereta Api Indonesia.
3. Aset merupakan modal kekayaan.<sup>3</sup> Aset yang dimaksudkan dalam penelitian ini merupakan benda tidak bergerak milik PT. Kereta Api Indonesia seperti tanah yang dapat disewakan kepada masyarakat.

#### **D. Keaslian Penelitian**

Persoalan perjanjian sewa aset bukanlah merupakan hal yang baru. Oleh akibatnya penulis menyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang perjanjian sewa aset ini sebagai tajuk dalam berbagai peneitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching* via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis

---

<sup>2</sup> Abdulkadir Muhammad. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bhakti, halaman 345.

<sup>3</sup> Sudarsono. *Op. Cit*, halaman 37.

tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“Analisis Hukum Terhadap Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api Indonesia”**.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain

1. Skripsi Evira Damayanti, NIM. 03.211.7510, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Tahun 2015 yang berjudul: Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Terhadap Tanah Yang Dikelola Oleh PT. KAI Di Daerah Operasi 4 Semarang. Skripsi ini merupakan penelitian yuridis empiris yang lebih menekankan pada analisis hukum terhadap prosedur pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah yang dikelola oleh PT. Kereta Api (Persero) Daerah Operasi 4 Semarang, bentuk perjanjian sewa menyewa tanah yang dikelola oleh PT. Kereta Api (Persero) Daerah Operasi 4 Semarang, dan upaya yang dilakukan pihak PT. KAI Daerah Operasi 4 Semarang apabila ada wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa yang masih menempati tanah tersebut tetapi masa kontrak sudah habis dan tidak melakukan perpanjangan.
2. Skripsi Ida Aryati Diyah Purnomo Wulan, NIM. 100.070.021, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Tahun 2016 yang berjudul: Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Tanah PT. KAI Daop VI Yogyakarta. Skripsi ini merupakan penelitian yuridis empiris yang membahas pengaturan hukum dan perkembangan penguasaan dan pemakaian tanah PT Kereta Api oleh masyarakat di Purwosari, hak-hak yang dimiliki oleh penyewa tanah PT KAI.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan penulis saat ini. Kajian topik bahasan yang penulis angkat dalam bentuk skripsi ini mengarah kepada aspek terkait analisis hukum terhadap perjanjian sewa aset PT. Kereta Api Indonesia sehingga dikatakan murni hasil pemikiran penulis yang dikaitkan dengan teori-teori hukum yang berlaku maupun doktrin-doktrin yang ada. Dengan demikian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah atau secara akademik.

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Jenis dan pendekatan penelitian**

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini merupakan pendekatan penelitian hukum sosiologis (yuridis empiris) sedangkan pendekatan penelitian yang dipergunakan merupakan yuridis empiris yang bertujuan menganalisis persoalan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan.<sup>4</sup>

### **2. Sifat penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan objek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum. Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yaitu “penelitian terhadap asas-asas hukum”.<sup>5</sup> Penelitian hukum ini juga disebut sebagai penelitian

---

<sup>4</sup>Ida Hanifah dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: FH. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 19.

<sup>5</sup> Bambang Sunggono. 2015. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 184.

kepustakaan ataupun studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan.

### 3. Sumber data

Sumber data dalam penelitian ini merupakan data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari penelitian di PT. Kereta Api Indonesia. Data sekunder diperoleh melalui:

- a. Data yang bersumber dari hukum Islam yaitu Al-Qurán dan Hadist (Sunah Rasul). Data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan.<sup>6</sup>
- b. Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan dan dalam penelitian ini dipergunakan yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c. Bahan hukum sekunder yaitu berupa buku bacaan yang relevan dengan penelitian ini.
- d. Bahan hukum tersier misalnya ensiklopedia, bahan dari internet, bibliografi dan sebagainya.

### 4. Alat pengumpul data

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian dilakukan melalui dua cara yaitu:

- a. Studi lapangan (*field research*) yaitu pengumpulan data primer diperoleh melalui wawancara dengan nara sumber Bapak dengan Rapino, Humas PT. KAI Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh.

---

<sup>6</sup> Ida Hanifah dkk. *Op. Cit.*, halaman 20.



b. Studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara yaitu:

- 1) *Offline* yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.
- 2) *Online* yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.

#### 5. Analisis data

Analisis data menguraikan tentang memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan persoalan penelitian. Jenis analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini merupakan analisis kualitatif atau dijabarkan dengan kalimat. Analisis kualitatif merupakan analisa yang didasarkan pada paradigma hubungan dinamis antara konsep-konsep dan data yang merupakan umpan balik atau modifikasi yang tetap dari teori dan konsep yang didasarkan pada data yang dikumpulkan. Analisis kualitatif dipakai untuk menguraikan data yang sudah penulis peroleh dari dokumentasi serta hasil wawancara dengan Bapak Imam Picaso, Kepala Bidang Pengusahaan Aset PT. KAI Divisi Regional Sumatera Utara.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Pengertian Perjanjian

Munir Fuady menyatakan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>7</sup> Purwosusilo menyatakan perjanjian atau kontrak merupakan suatu kesepakatan yang diperjanjikan (*promissory agreement*) diantara dua atau lebih pihak yang dapat menimbulkan atau menghilangkan hubungan hukum.<sup>8</sup> Perjanjian merupakan tindakan hukum dua pihak. Tindakan hukum dua pihak tidak lain merupakan perjanjian dan di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain.<sup>9</sup>

Menurut Salim HS, bahwa pada dasarnya kontrak atau perjanjian menurut namanya dibagi menjadi dua yaitu kontrak *nominaat* (bernama) dan kontrak *inominaat* (tidak bernama). Kontrak *nominaat* (bernama) merupakan kontrak yang dikenal di dalam KUHPdata seperti sewa menyewa sedangkan kontrak *inominaat* (tidak bernama) adalah kontrak yang timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat.<sup>10</sup>

Persetujuan/perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPdata, dinyatakan bahwa persetujuan merupakan sesuatu perbuatan dengan mana satu orang atau

---

<sup>7</sup> Munir Fuady. 2015. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, halaman 4.

<sup>8</sup> Purwosusilo. 2014. *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 66.

<sup>9</sup> J. Satrio. 2013. *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, halaman 9.

<sup>10</sup> Salim HS. 2015. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 1.

lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pasal 1313 KUHPerdara memiliki beberapa kelemahan, diantaranya dalam pasal tersebut hanya menyatakan persetujuan sepihak saja, sehingga pasal tersebut kurang lengkap, akibat dengan menggunakan kata mengikatkan diri memiliki kesan seolah-olah perjanjian itu hanya sepihak, sedangkan umumnya perjanjian melibatkan dua orang atau lebih. Kelemahan selanjutnya hanya menyatakan perbuatan saja sehingga menimbulkan pengertian yang terlalu luas.

Perjanjian merupakan hubungan yang terjadi diantara dua orang atau lebih, yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib dimana pihak yang satu berhak atas suatu prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu. Kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan merupakan merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian.<sup>11</sup> Unsur-unsur dari perikatan ada 4 (empat) macam yaitu:

1. Hubungan hukum.
2. Kekayaan.
3. Pihak-pihak.
4. Prestasi.<sup>12</sup>

Perjanjian dapat menerbitkan perikatan diantara kedua orang atau kedua pihak yang membuatnya. Hubungan antara perikatan dengan perjanjian merupakan bahwa perjanjian dapat menimbulkan perikatan dikalangan para pihak

---

<sup>11</sup> Suharnoko. 2014. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 3.

<sup>12</sup> *Ibid.*, halaman 4.

yang melakukan perjanjian atau diantara para pihak yang bersepakat di dalam perjanjian. Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan di samping sumber-sumber perikatan lainnya. Perjanjian disebut sebagai persepakatan atau persetujuan, sebab para pihak yang membuatnya tentunya menyetujui atau menyepakati isi dari perjanjian yang dibuat untuk melaksanakan sesuatu prestasi tertentu.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka perikatan merupakan suatu pengertian yang abstrak sedangkan perjanjian merupakan hal yang nyata atau suatu peristiwa kongkrit. Sebab perikatan tidak dapat terlihat secara nyata melainkan hanya dapat dibayangkan sedangkan perjanjian pada umumnya terlihat jika dalam bentuk tertulis dan jika hanya lisan saja, maka perjanjian dapat isinya atau perkataan-perkataan yang mengandung janji tersebut.

Perikatan yang timbul akibat suatu perjanjian merupakan memang dikehendaki oleh kedua belah pihak di dalam suatu perjanjian. Akibat dengan suatu perjanjian dapat diketahui bahwa para pihak menghendaki timbulnya suatu perikatan di antara mereka dan pada umumnya perikatan ini akan terputus atau akan hapus jika prestasi yang diperjanjikan telah dipenuhi.

Perjanjian mengandung unsur-unsur:

1. Para pihak sekurang-kurangnya terdapat dua pihak  
disebut pihak tidak orang sebab di dalam suatu perjanjian tersangkut lebih dari dua orang, tetapi pihaknya tetap dua.
2. Ada kesepakatan diantara para pihak, tentang:
  - a. Tujuan.

- b. Prestasi.
- c. Bentuk tertentu lisan/tulisan.
- d. Syarat tertentu yaitu isi dari perjanjian.

Perjanjian mengandung unsur-unsur yaitu :

1. Unsur *assensialia* adalah unsur perjanjian yang senantiasa mesti ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tidak mungkin ada. Dengan demikian unsur ini penting untuk terciptanya perjanjian, mutlak mesti ada agar perjanjian itu sah sehingga merupakan syarat sahnya perjanjian.
2. Unsur *naturalia* merupakan unsur selalu ada di dalam perjanjian, yaitu unsur yang tidak diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam sehingga dianggap ada dalam setiap perjanjian dan sudah bawaan atau terdapat pada perjanjian. Unsur ini oleh undang-undang diatur tetapi oleh pihak-pihak dapat dikesampingkan sehingga sifat dari unsur ini merupakan *aanvullendrecht* (hukum yang mengatur).
3. Unsur *accidentalialia* merupakan unsur yang mesti dimuat atau disebut secara tegas dalam perjanjian. Unsur ini ditambahkan oleh para pihak dalam perjanjian artinya undang-undang tidak mengaturnya. Dengan demikian unsur ini mesti secara tegas diperjanjikan para pihak.

Unsur-unsur perjanjian meliputi unsur esensialia, unsur naturalia, dan unsur aksidentalialia. Unsur esensialia merupakan unsur yang paling penting karena dapat menentukan unsur naturalia dan aksidentalialia. Selain itu, unsur esensialia merupakan unsur pokok yang harus ada di dalam setiap perjanjian. Apabila suatu

perjanjian tidak memenuhi unsur esensialia maka perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak sah.<sup>13</sup>

Tiap-tiap perikatan yang timbul akibat perjanjian, dikenal ada dua macam subjek yaitu debitur dan kreditur. Debitur merupakan pihak yang mendapatkan beban kewajiban untuk melakukan atau untuk tidak melakukan sesuatu hal. Sedangkan kreditur merupakan pihak yang mendapatkan hak untuk menerima pelaksanaan dari apa yang diperjanjikan yaitu prestasi. Para pihak di sini dapat terdiri dari orang perseorangan ataupun orang dalam arti badan hukum. Subjek perjanjian merupakan sebuah badan hukum, maka yang berhak secara sah melakukan perbuatan hukum merupakan pimpinan atau direksi dari badan hukum itu atau yang dikuasakan olehnya.

KUHPerdata tidak menggunakan kata perjanjian melainkan persetujuan dalam Pasal 1338 KUHPerdata disebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Bertitik tolak dari Pasal 1338 KUHPerdata, maka asas kebebasan yang disebut di atas bukan berarti bahwa tidak ada batasannya sama sekali, melainkan kebebasan seseorang dalam membuat suatu perjanjian tersebut hanya sejauh perjanjian yang dibuatnya itu tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan Undang-Undang sebagaimana disebut dalam Pasal 1337 KUHPerdata.

Perhubungan antara dua pihak atau dua orang sebagaimana tersebut di atas merupakan merupakan suatu peristiwa yang melakukan suatu hubungan

---

<sup>13</sup>Gede Adhitya Ariawan, *Kedudukan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Seumur Hidup Yang Dibuat Oleh Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2785K/Pdt /2011)* Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Acta Comitas 2018, halaman 97.

hukum dalam arti bahwa hak yang dipunyai oleh kreditur tersebut dijamin dan dilindungi oleh hukum atau oleh undang-undang. Apabila tuntutan dari kreditur tidak segera dipenuhi oleh debitur secara sukarela sebagaimana diperjanjikan, maka pihak kreditur dapat menuntut haknya melalui pengadilan.

Berdasarkan Pasal 1233 KUHPerdara dapat diketahui bahwa perikatan dibagi menjadi dua golongan besar yaitu:

1. Perikatan-perikatan yang bersumber pada persetujuan (perjanjian).
2. Perikatan-perikatan yang bersumber pada undang-undang.

Pasal 1352 KUHPerdara terhadap perikatan-perikatan yang bersumber pada Undang-Undang dibagi lagi menjadi dua golongan yaitu:

1. Perikatan-perikatan yang bersumber pada undang-undang, timbul dari undang-undang saja atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang.
2. Perikatan-perikatan yang bersumber pada undang-undang berdasarkan perbuatan seseorang manusia.

Pasal 1353 KUHPerdara menetapkan bahwa perikatan yang timbul akibat Undang-undang sebagai akibat perbuatan orang ini diperinci lagi menjadi perikatan yang timbul dari perbuatan menurut hukum (*legal, rechtmatige daad*) dan perikatan yang timbul dari perbuatan melawan hukum (*illegal, onrechtmatige daad*).

Umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji, selain untuk dirinya sendiri. "Perjanjian terdapat subjek hukum yaitu sesuatu yang menurut hukum berhak/berwenang

untuk melakukan perbuatan hukum atau siapa yang memiliki hak dan cakap untuk bertindak dalam hukum”<sup>14</sup>.

Subjek perjanjian merupakan:

1. Para pihak yang melakukan perjanjian itu sendiri.
2. Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak dari padanya.
3. Pihak ketiga.

Perjanjian adalah perbuatan hukum yang menimbulkan hubungan hukum di dalam lapangan hukum harta kekayaan antara dua orang atau lebih yang mengakibatkan seseorang mempunyai hak atas prestasi dan sebaliknya orang lain memiliki kewajiban untuk melaksanakan atau memberikan prestasi. Subjek perjanjian adalah pembawa hak yaitu sesuatu yang memiliki hak dan kewajiban.

Setiap manusia baik warga negara maupun orang asing dengan tidak memandang agama atau kebudayaannya merupakan subjek hukum. Manusia sebagai pembawa hak (subjek) memiliki hak-hak dan kewajiban-kewajiban untuk melakukan tindakan hukum. Subjek hukum dapat melakukan persetujuan, menikah, membuat wasit dan sebagainya. Di samping manusia pribadi sebagai pembawa hak terdapat badan-badan (kumpulan manusia) yang oleh hukum diberi status *persoon* yang memiliki hak dan kewajiban seperti manusia yang disebut badan hukum.

Objek dari perjanjian merupakan kebalikan dari pada subjek perjanjian itu sendiri. Objek hukum merupakan semua sesuatu yang berguna bagi subjek hukum dan yang dapat menjadi objek sesuatu perhubungan hukum.<sup>15</sup> Biasanya objek hukum itu disebut benda.

---

<sup>14</sup> R. Soeroso. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 227-228.

<sup>15</sup> CST. Kansil. 2016. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, halaman 118.



Subjek perjanjian itu merupakan seorang manusia atau badan hukum yang bertindak aktif atau antara debitur yang berkewajiban memenuhi prestasi dengan kreditur yang memiliki hak atas prestasi yang telah diperjanjikan. Objek dari perjanjian merupakan prestasi. Prestasi yang dimaksud merupakan sesuai dengan Pasal 1234 KUHPerdara yaitu:

1. Memberi sesuatu
2. Berbuat sesuatu
3. Tidak berbuat sesuatu.

Memberi sesuatu itu merupakan kewajiban untuk memberikan tanah, misalnya dalam hal jual beli. Tetapi dalam hal untuk memberi sesuatu ini bukanlah dimestikan hanya benda berbentuk tanah saja melainkan juga jenis dan jumlah benda tertentu yang di dalamnya termasuk hal memberi dan menikmati atas sesuatu tanah.

Berbuat sesuatu merupakan suatu perjanjian yang setiap prestasinya untuk melakukan sesuatu. Misalnya melukis. Sedangkan maksud dari tidak berbuat sesuatu merupakan jika seorang debitur berjanji untuk tidak melakukan perbuatan tertentu. Misal perjanjian untuk tidak mendirikan tembok yang menghalangi pemandangan rumah tangga, jika debitur tidak bersedia memenuhi kewajibannya, kreditur atas izin Hakim dapat menyuruh orang lain untuk meruntuhkan tembok tersebut atas ongkos-ongkosnya dari debitur itu sendiri.

Hukum perjanjian dari KUHPerdara menganut asas konsensual, artinya bahwa hukum perjanjian dari KUHPerdara itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan kata sepakat saja dan perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Pada detik itu perjanjian sudah jadi atau mengikat. Artinya jika salah satu pihak tidak dapat melakukan kewajibannya sebagaimana disebutkan dalam perjanjian itu, maka pihak lainnya dapat melakukan penuntutan ke Pengadilan Negeri dengan alasan hak cidera janji (wanprestasi).

Membicarakan tentang saat lahirnya perjanjian, maka tidak terlepas dari asas konsensualisme. Konsensual (konsensualisme) artinya kesepakatan, persesuaian kehendak. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak. Artinya apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak lainnya. Kedua kehendak itu bertemu dalam sepakat tersebut.

Tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan mengucapkan perkataan-perkataan setuju dan lain sebagainya ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda tangan di bawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda bukti bahwa mereka kedua belah pihak menyetujui semua apa yang tertera di atas perjanjian.

KUHPerdara menetapkan 4 (empat) syarat yang mesti ada pada setiap perjanjian, karena dengan dipenuhinya keempat syarat inilah suatu perjanjian itu berlaku sah. Keempat syarat tersebut seperti ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara merupakan :

1. Kesepakatan yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian

- 2 Kecakapan mengadakan suatu perjanjian.
- 3 Sesuatu hal tertentu.
- 4 Sesuatu sebab yang halal.

Syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut di atas, maka syarat pertama sepakat para pihak untuk mengikatkan diri dan kecakapan dalam mengadakan atau membuat perjanjian disebut dengan syarat subjektif dan syarat tersebut merupakan subjek dalam perjanjian.

Persetujuan yang tidak memenuhi syarat kesepakatan orang-orang yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian atau tidak memenuhi kecakapan untuk membuat perjanjian, maka perjanjian tersebut adalah tidak sah dan perjanjian yang diadakan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Perjanjian yang tidak memenuhi suatu hal tertentu atau tidak memenuhi suatu sebab yang halal maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*van rechtswege nietig*).

Perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>16</sup> Perjanjian yang telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara mengakibatkan:

1. Semua perjanjian yang diadakan secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang mengadakannya.
2. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau akibat alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
3. Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

---

<sup>16</sup> Salim HS. 2014. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 15.

Perjanjian yang dibuat secara sah yaitu memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUHPerdara berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuat perjanjian. Artinya pihak-pihak mesti mentaati isi perjanjian seperti mereka mentaati Undang-Undang sehingga melanggar perjanjian yang mereka buat dianggap sama dengan melanggar undang-undang. Perjanjian yang dibuat secara sah mengikat pihak-pihak dan perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau membatalkan mesti memperoleh persetujuan pihak lainnya.

Berakhirnya perjanjian menurut peraturan Pasal 1381 KUHPerdara yaitu:

1. Pembayaran

Pembayaran tidak selalu mesti dimaknai terbatas pada dilunasi hutang tetapi, apabila dilihat lebih jauh berakibat bahwa pelunasan hutang tidak selamanya mesti berbentuk sejumlah uang atau barang tertentu. Pembayaran dapat dilakukan dengan pemenuhan jasa atau pembayaran dalam bentuk yang tidak berwujud. Pembayaran atas prestasi dalam perjanjian berakhir dengan sendirinya. Hakikatnya pembayaran tidak mendasarkan pada kebiasaan tertentu, meskipun ada beberapa jenis perjanjian yang menetapkan kebiasaan pembayaran.

2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.

Hal ini ditetapkan dalam Pasal 1381 KUHPerdara. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penitipan hanya mungkin terjadi dalam perjanjian menyerahkan suatu benda bergerak. Undang-undang memberikan kemungkinan bagi debitur untuk hutang perikatan dengan jalan penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penitipan. Hal seperti ini terjadi jika kreditur lalai atau tidak mau menerima pembayaran atau menyerahkan benda prestasi, dengan tidak

melakukan penawaran tunai yang diikuti dengan penitipan, debitur dibebaskan dari pembayaran dengan mengakibatkan hapusnya perikatan.

### 3. Novasi.

Novasi adalah persetujuan yang menyebabkan hapusnya perikatan lama dan pada saat yang bersamaan timbul perikatan baru sebagai pengganti perikatan semula. menurut peraturan Pasal 1413 KUHPdata ada tiga macam cara untuk melaksanakan suatu pembaharuan hutang (novasi) yaitu:

- a. Apabila seorang yang berhutang membuat suatu perikatan hutang baru guna orang yang mengutangkan kepadanya yang menggantikan hutang yang lama, yang dihapuskan karenanya.
- b. Apabila seorang berhutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang terutama lama yang oleh si berhutang dibebaskan dari perikatannya.
- c. Apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang lama kepada siapa si berhutang dibebaskan dari perikatan.

Novasi pada nomor 1 dinamakan novasi objektif karena yang diperbaharui adalah objek perikata, sedangkan nomor 2 dan 3 dinamakan novasi subjektif karena yang diperbaharui adalah subjek-subjeknya atau orang-orang dalam perikatan. Apabila yang diganti adalah debiturnya, maka novasi itu dinamakan novasi subjektif pasif sedangkan apabila yang diganti krediturnya, maka novasi itu dinamakan novasi subjektif aktif.

### 4. Perjumpaan hutang (kompensasi)

Terjadinya kompensasi adalah akibat berjumpanya dua orang yang sama-sama berhak menagih hutang. Misalnya A mempunyai hutang kepada B sebesar

Rp. 500.000,- dan sebaliknya B juga berhutang kepada A sebesar Rp. 500.000,-  
Dengan demikian antara A dan B terjadi saling perhitungan hutang sehingga  
kedua hutang tersebut hapus dengan dilakukannya perjumpaan hutang mereka.

Pasal 1427 KUHPerdara, agar kedua hutang tersebut dapat diperjumpakan  
harus memenuhi syarat-syarat:

- a. Objek dari kedua perjanjian harus:
  - 1) Membayar tunai.
  - 2) Menyerahkan barang yang dapat diganti dan biasanya juga barang yang bersifat dapat dipakai habis misalnya bahan makanan, minyak dan lain-lain.
- b. Objek dari kedua perjanjian itu harus semacam. Misalnya penyerahan sejumlah beras atau uang tunai. Kedua macam hutang itu hapus, dapat dihitung jumlahnya.
- c. Kedua perjanjian itu harus sudah tiba waktunya untuk dapat ditagih supaya dilakukan penagihan dan hitungan.

#### 5. Pembebasan hutang

Pembebasan hutang ini merupakan merupakan tindakan kreditur membebaskan kewajiban debitur memenuhi pelaksanaan perjanjian. Masalah ini pada masa sekarang sungguh sangat sulit, hal ini merupakan disebabkan akibat ketatnya persaingan ekonomi pada masa sekarang, namun demikian bila kreditur menyatakan bahwa debitur telah dibebaskan dari seluruh kewajiban pembayaran hutang uang maka hapuslah hutang dari pada debitur.

#### 6. Musnahnya barang yang terhutang.

Perjanjian hapus akibat musnahnya atau lenyapnya barang tertentu yang menjadi pokok prestasi yang diwajibkan kepada debitur untuk barang tersebut mesti sesuai dengan peraturan lebih lanjut dari Pasal 1444 KUHPerdara yang dapat dijelaskan sebagai berikut : “Musnah atau lenyapnya barang mesti di luar perbuatan atau kesalahan debitur. Maka perjanjian itu menjadi musnah akibat dan sebab yang berada di luar kekuasaan debitur (*force majeure*), dalam hal ini pihak debitur mesti membuktikannya.

#### 7. Kebatalan atau pembatalan

Kebatalan atau pembatalan diatur pada Pasal 1146-1456 KUHPerdara dan dari berbagai pasal tersebut dapat disimpulkan perikatan adalah batal mutlak dari semula dan tanpa dimintakan. Hal ini terjadi karena bentuknya tidak sesuai atau kausa berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Pembatalan yang tidak mutlak (relatif) terjadi atas permintaan orang yang berkepentingan.

Pembatalan yang tidak mutlak (relatif) terjadi atas permintaan orang yang berkepentingan. Pembatalan tidak mutlak (relatif) terjadi karena permintaan orang yang berkepentingan. Pembatalan tidak mutlak (relatif) dapat dibagi dua yaitu:

- a. Perikatan yang diadakan oleh seorang belum dewasa atau seseorang yang berada di bawah perwalian/pengawasan (*curatele*).
- b. Pembatalan yang dilakukan oleh hakim atas permintaan yang berkepentingan, misalnya dalam perikatan yang terjadi karena paksaan, kekeliruan dan penipuan.

8. Berlakunya suatu syarat batal.

Perikatan bersyarat tergantung pada suatu peristiwa yang bakal terjadi. Perikatan tetap terjadi jika peristiwa belum terjadi. Misalnya A menyewakan sebuah rumah kepada B dengan syarat sewa menyewa antara A dan B akan berakhir bila anak A melangsungkan perkawinan, maka persewaan itu adalah persewaan dengan suatu syarat batal dan persewaan itu berakhir otomatis apabila anak A melangsungkan perkawinan. Syarat batal menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali kepada keadaan semula.

9. Lewat waktu (daluwarsa).

Menurut Pasal 1946 KUHPerdara lewat waktu atau daluarsa adalah suatu jalan untuk dibebaskan dari suatu perikatan atas syarat-syarat yang ditentukan undang-undang. Daluarsa untuk membebaskan perikatan disebut daluarsa *extintif*. Menurut Pasal 1967 KUHPerdara tuntutan hukuman hapus karena daluarsa dengan lewat waktu 30 tahun. Bagi siapa saja yang mengajukan adanya daluarsa tidak perlu mengemukakan suatu tital (alasan hak) karena dengan daluarsa berarti perikatan menjadi hapus. Apabila seorang debitur mau membayar, hal itu merupakan kebbaikannya tidak diwajibkan oleh undang-undang, karena debitur tidak dapat dituntut di muka hakim untuk melaksanakan pembayaran di atas.

Lewatnya waktu, maka hapuslah perikatan hukum dan tinggalah suatu perikatan bebas, artinya kalau dibayar boleh tetapi tidak dapat dituntut di depan hakim. Debitur jika sudah ditagih hutangnya atau dituntut di pengadilan dapat mengajukan tangkisan (eksepsi) tentang kedaluarsaannya piutang dan dengan demikian mengelak atau menangkis setiap tuntutan.



## **B. Sewa Menyewa**

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara tentang perjanjian sewa menyewa.

Pasal 1548 KUHPerdara menyatakan sewa menyewa merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran

Istilah sewa menyewa bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu. Pihak pertama disebut yang menyewakan yaitu pihak yang membutuhkan sejumlah uang sewa dan pihak kedua disebut penyewa yaitu pihak yang membutuhkan atas suatu benda yang ingin dinikmati melalui proses tawar menawar (*offer and acceptance*). Pihak pertama disebut pihak yang menyewakan dan pihak kedua disebut pihak penyewa.<sup>17</sup>

Sewa menyewa dapat diartikan sebagai perbuatan sehari-hari yang terjadi antara pihak yang menyewakan benda tertentu untuk sekedar memperoleh sejumlah uang dan pihak penyewa sekedar memenuhi kebutuhan kenikmatan atas benda tertentu selama jangka waktu tertentu, akan tetapi secara khusus sewa menyewa dapat menjadi mata pencaharian bagi pihak yang menyewakan

---

<sup>17</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, halaman 345.

bendanya. Pihak yang menyewakan benda dapat berstatus sebagai pengusaha sedangkan pihak penyewa dapat sebagai manusia pribadi, konsumen, badan hukum yang menikmati benda.

Perbuatan sewa menyewa melingkupi 5 (lima) unsur yaitu:

1. Persetujuan yaitu perbuatan yang menyatakan tercapainya kata sepakat antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa mengenai benda sewaan, uang sewa, waktu sewa dan persyaratan sewa menyewa.
2. Penyerahan yaitu perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda sewaan dari pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa untuk dinikmati.
3. Pembayaran uang sewa adalah perbuatan memberikan sejumlah uang dari pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan sebagai kontra prestasi atas benda yang dikuasai untuk dinikmati oleh pihak penyewa.
4. Waktu sewa adalah ukuran lama sewa menyewa berlangsung.
5. Persyaratan sewa menyewa adalah peraturan yang disepakati bersama untuk memungkinkan pemenuhan kewajiban dan memperoleh hak pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.<sup>18</sup>

Persetujuan sewa menyewa diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa persetujuan secara tertulis yang menyebutkan bahwa, apabila sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditetapkan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sebaliknya apabila sewa menyewa dilakukan secara lisan atau tidak tertulis diatur dalam Pasal 1571 KUHPerdara

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, halaman 346.

yang menyatakan bahwa, jika sewa tidak dibuat dengan tertulis maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditetapkan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahu kepada si penyewa, bahwa ia hendak menghentikan sewanya, jika tidak ada pemberitahuan, maka dianggap bahwa sewa diperpanjang.

Objek sewa menyewa adalah benda dan sewa. Benda yang menjadi objek sewa menyewa adalah harta kekayaan yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud, harus benda tertentu atau dapat ditentukan dan benda itu memang benda yang boleh disewakan atau diperdagangkan. Dengan demikian benda yang disewakan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon penyewa atas tawaran dari pihak yang menyewakan dan didukung oleh alat bukti yang sah.

Subjek perjanjian sewa menyewa merupakan para pihak yang membuat perjanjian, yaitu penyewa dan pihak yang menyewakan. Penyewa dan pihak yang menyewakan ini dapat berupa orang pribadi, dan badan hukum yang diwakili oleh orang yang berwenang, seseorang atas keadaan tertentu menggunakan kedudukan atau hak orang lain tertentu, dan person yang dapat diganti. Objek dalam perjanjian sewa menyewa berupa barang, yaitu benda dalam perdagangan yang ditentukan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Pasal 1549 ayat (2) KUHPerdara menyatakan bahwa, semua jenis barang, baik yang bergerak, maupun tidak bergerak dapat disewakan.

Menurut peraturan Pasal 1550 KUHPerdara, pihak yang menyewakan mempunyai tiga kewajiban yang wajib dipenuhi yaitu:

1. Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa.
2. Memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud, dan.
3. Menjamin penyewa untuk menikmati benda sewaan selama berlangsung sewa menyewa.

Kewajiban yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah penyerahan benda sewaan. Hal yang diserahkan itu hanya penguasaan benda sewaan bukan hak milik. Penyerahan benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa. Penyerahan benda sewaan dalam praktiknya tergantung ada sifat sewa menyewa yaitu secara harian, bulanan, tahunan atau jangka waktu yang sudah ditentukan. Apabila sewa menyewa itu secara bulanan atau tahunan, penyerahan terjadi pada waktu yang bersamaan dengan pembayaran sewa, bulan pertama atau tahun pertama. Pada sewa menyewa yang sudah ditentukan jangka waktunya, penyerahan terjadi ketika pembayaran sewa dilunasi.

Menurut Pasal 1550 butir 2 KUHPerdara, pihak yang menyewakan wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud. Dalam melaksanakan kewajiban pemeliharaan tersebut, Pasal 1551 ayat (2) KUHPerdara menentukan selama berlakunya sewa menyewa, pihak yang menyewakan wajib menyuruh melakukan perbaikan-perbaikan yang perlu terhadap benda sewaan, kecuali perbaikan kecil yang menjadi kewajiban penyewa. pemeliharaan ini berlangsung sejak diadakan sewa menyewa sampai berakhirnya sewa menyewa tersebut. Tujuan pemeliharaan adalah keselamatan, keadaman dan kenikmatan penyewaan.

### **C. Aset**

Aset merupakan semua kekayaan yang dipunyai oleh suatu pemerintah, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud yang dapat dinilai dengan satuan mata uang dan dipakai dalam operasional pemerintahan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintah Aset merupakan sumber daya ekonomi yang dikuasai atau dipunyai oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dengan satuan uang, termasuk sumber daya non keuangan yang diperlakukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara akibat alasan sejarah dan budaya.

Pengertian aset secara umum merupakan barang atau sesuatu barang yang memiliki nilai ekonomi, nilai komersial atau nilai tukar yang dipunyai oleh badan usaha, instansi atau individu. Berdasarkan pengertian di atas bahwa aktiva merupakan bentuk dari penanaman modal, bentuk-bentuknya dapat berupa harta kekayaan, dan diharapkan mampu memberikan kontribusi baik secara langsung maupun tidak langsung di masa yang akan datang.

Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah menyatakan bahwa pengelolaan barang milik negara/daerah meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, pemakaian, penggunaan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian.

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, pengelolaan barang milik daerah meliputi: perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penerimaan, penyimpanan dan penyaluran, pemakaian, penatausahaan, penggunaan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian, pembiayaan dan tuntutan ganti rugi.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Lahirnya Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api Indonesia**

PT. KAI merupakan BUMN yang memiliki hak pengelolaan yang dalam pelaksanaannya atas hak pengelolaan yang dikuasainya dan untuk memanfaatkan tanah dengan baik dan pada akhirnya membuat PT. KAI menyewakan aset yang berupa tanah kepada pihak ketiga, baik itu kepada badan hukum maupun perseorangan.

Tanah yang menjadi aset PT. KAI saat ini merupakan tanah negara yang pengelolaannya diserahkan kepada PT. KAI sesuai dengan peraturan Pasal 1 butir 1 Undang-undang Nomor 23 Tahun 2007 Tentang Perkeretaapian. Penggunaan aset PT. KAI dapat diklasifikasikan menjadi dua, yaitu penggunaan dalam rangka penunjang kegiatan perkeretaapian dan penggunaan di luar penunjang kegiatan perkeretaapian. Artinya, penggunaan dalam rangka penunjang kegiatan perkeretaapian jika aset diperuntukkan dan dipergunakan untuk mencapai tujuan penyelenggaraan kegiatan perkeretaapian, dan penggunaan di luar kegiatan perkeretaapian berarti aset tersebut sudah tidak dipakai lagi sebagaimana peruntukan semula. Saat ini masih terdapat tanah aset dari PT. KAI yang tidak difungsikan atau non aktif.<sup>19</sup>

Berdasarkan peraturan Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan No. 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemakaian, Penggunaan,

---

<sup>19</sup> Hasil Wawancara dengan Rapino, Humas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, Senin, 11 Pebruari 2019 Pukul 10.00 Wib.

Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara, pemakaian barang milik negara oleh pengguna barang dan kuasa pengguna barang dibatasi hanya untuk penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi kementerian negara/lembaga. Tanah dan/atau bangunan yang tidak dipakai lagi wajib diserahkan kembali kepada pengelola barang (dalam hal ini merupakan Menteri Keuangan, sebagai Bendahara Umum Negara).<sup>20</sup>

Tanah negara yang tidak diperuntukkan sebagaimana mestinya, secara hukum mestilah jatuh ke negara dan berstatus sebagai tanah negara. Sepanjang aset tanah PT. KAI dipergunakan dan untuk kepentingan serta penunjang kegiatan perkeretaapian, PT. KAI wajib mengelola aset tanah tersebut dengan sebaik-baiknya.

PT. KAI yang merupakan BUMN, maka aset yang dipunyai atau dikuasai oleh PT. KAI ini merupakan aset dari negara. Tanah aset PT. KAI sendiri juga merupakan tanah aset Instansi pemerintah, dalam hal ini Kementerian Perhubungan Darat cq. Direktorat Jenderal Perkeretaapian. Kementerian Perhubungan Darat merupakan penguasa dan pemilik tanah yang dipakai oleh PT. KAI.

Lintasan kereta api diperuntukkan bagi lalu lintas kereta api yang meliputi tanah daerah manfaat jalan kereta api, tanah daerah milik lintasan kereta api dan tanah daerah pengawasan jalan kereta api termasuk bagian bawahnya serta ruang bebas di atasnya. Batas daerah manfaat jalan kereta api untuk rel di permukaan tanah merupakan sisi terluar jalan rel beserta bidang tanah di kiri dan kanannya

---

<sup>20</sup> Oky Nasrul, *Pemanfaatan Tanah Aset PT. Kereta Api oleh Pihak Ketiga*, Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 20, No. 3, Desember 2018, halaman 4.



yang diperlukan untuk bangunan jalan rel termasuk bidang tanah untuk penempatan fasilitas operasional sarana kereta api atau saluran air atau bangunan pelengkap lainnya.

Tanah yang digunakan jalan kereta api dan tanah daerah milik jalur rel kereta api dinyatakan dikuasai oleh pemerintah merupakan aset Kementerian Perhubungan cq. Direktorat Jendral Perhubungan Darat, sesuai dengan perundang-undangan agraria/pertanahan yang berlaku diberikan dengan hak pakai atas nama Kementerian Perhubungan cq. Direktorat Jendral Perhubungan Darat berlaku selama tanah tersebut dipergunakan untuk jalan kereta api.

Peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum penggunaan barang milik BUMN ialah Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara. Peraturan perundang-undangan lain yang mengatur tentang pengamanan dan penggunaan aset BUMN dalam hal ini tanah aset PT. KAI merupakan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Pembendaharaan Negara.

Berdasarkan surat Menteri Keuangan Nomor S-11/MK.16/1994 tanggal 24 Januari 1995, menegaskan bahwa tanah-tanah yang dikuasai oleh PT. KAI pada dasarnya merupakan merupakan kekayaan negara yang dipisahkan, dan melalui surat tersebut Menteri Keuangan juga meminta kepada Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional agar:

1. Tanah KAI yang dipergunakan melalui perjanjian dengan pihak ketiga agar diterbitkan sertipikat atas nama PT. KAI.
2. Tanah PT. KAI yang dikuasai oleh pihak lain yang tidak berdasarkan perjanjian dengan PT. KAI agar tidak diterbitkan sertipikat tanah atas nama pihak lain tersebut, sebelum terlebih dahulu memperoleh izin/persetujuan Menteri Keuangan.

3. Penggunaan tanah PT. KAI dilakukan dengan perjanjian dengan pihak ketiga maka terhadap tanah aset PT. KAI diterbitkan sertipikat hak pengelolaan lahan atas nama PT. KAI sedangkan pada pihak ketiga diterbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan tersebut.<sup>21</sup>

Berdasarkan peraturan di atas, maka dengan diterbitkan hak pengelolaan atas nama PT. KAI walaupun di atasnya diterbitkan Hak Guna Bangunan atas nama pihak ketiga, namun Hak Pengelolaan tetap ada atau berlaku, sehingga tanah aset PT. KAI akan selalu terjaga.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengelolaan kekayaan negara yang dipisahkan oleh Badan Usaha Milik Negara dalam hal penggunaan aset dengan perjanjian dengan pihak ketiga diatur dalam Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor. PER-13/MBU/2014 tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap Badan Usaha Milik Negara yang kemudian diganti dengan Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor. PER-03/MBU/08/2017 tentang Pedoman Perjanjian Badan Usaha Milik Negara sebagai mana diubah terakhir kali dengan Peraturan Menteri BUMN Nomor. PER-04/MBU/08/2017.

PT. KAI sesuai dengan Lampiran Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 500-1255 tanggal 4 Mei 1992 termasuk dalam pengertian instansi Pemerintah yang menguasai dan mengelola tanah negara, diakibatkan PT. KAI merupakan BUMN yang diperbolehkan melaksanakan usaha menyewakan lahan aset sesuai kesepakatan dimana telah diatur dalam Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara No.PER-04/MBU/08/2017 tentang Pedoman Perjanjian

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, halaman 4.

BUMN dalam rangka penggunaan aset bila mana memenuhi ketentuan Perjanjian. Selain itu juga, untuk melakukan pelaksanaan perjanjian penggunaan aset PT. KAI merujuk kepada Keputusan Direksi PT. KAI No. KEP.U/KL.104/V/1/KA-2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendayagunaan aset Tetap Jangka Panjang dan Keputusan Direksi PT. KAI No.KEP.U/KA.102/IV/1/KA-2016 tentang Petunjuk Pelaksana Aset Tetap Perusahaan Untuk Jangka Waktu Sampai Dengan 5 (lima) Tahun, tentunya Peraturan tersebut disusun sedemikian rupa dengan mengacu kepada Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara No.PER-04/MBU/08/2017.

Prinsip-prinsip yang mesti diperhatikan dalam pelaksanaan perjanjian penggunaan aset tetap sesuai dengan Peraturan Menteri BUMN No.PER-13/MBU/08/2017 merupakan sebagai berikut:

1. Perjanjian dijalankan dengan memperhatikan asas transparansi, kemandirian, akuntabilitas, pertanggungjawaban, serta kewajaran.
2. Perjanjian dijalankan dengan memperhatikan asas kemanfaatan.
3. Perjanjian dijalankan sesuai dengan peruntukannya berdasarkan peraturan peraturan perundang-undangan.
4. Perjanjian dijalankan tidak mengganggu kegiatan usaha utama Badan Usaha Milik Negara.
5. Perjanjian dijalankan untuk jangka waktu tertentu yang dicantumkan dalam perjanjian dan tidak diperkenankan melakukan pendayagunaan aset tetap tanpa batas waktu.

6. Perjanjian mengutamakan sinergi antara BUMN dan/atau anak perusahaan BUMN dan/atau perusahaan terafiliasi BUMN dan peningkatan peran serta usaha nasional.
7. Aset tetap yang diperjanjikan dilarang untuk dipakai oleh Mitra, kecuali diatur lain dalam Peraturan Menteri BUMN No.PER-13/MBU/08/2017 tanggal 21 Agustus 2017.
8. Selain organ persero atau organ perum, pihak manapun dilarang ikut campur dalam proses dan pengambil keputusan tentang pendayagunaan aset tetap dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan.
9. Direksi bertanggungjawab atas pelaksanaan pendayagunaan aset tetap untuk kepentingan perusahaan, serta menjamin bebas dari tekanan, paksaan, dan campur tangan dari pihak lain.
10. Direksi wajib mengevaluasi perjanjian pendayagunaan aset tetap yang belum dilaksanakan, apabila Direksi berpendapat bahwa perjanjian yang sudah ditandatangani BUMN atau belum memberikan keuntungan yang optimal, dengan tetap memperhatikan peraturan perundang-undangan.

Bentuk kesepakatan penggunaan aset tetap antara BUMN dengan pihak swasta atau pihak lainnya diatur dalam Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor. PER-13/MBU/09/2014 tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap Badan Usaha Milik Negara.

Pemilihan cara penggunaan aset tetap BUMN dilakukan berdasarkan karakteristik pemakaian/penggunaan aset tetap oleh mitra. Dalam hal karakteristik pemakaian/penggunaan aset tetap membutuhkan waktu yang panjang (jangka

panjang), penggunaan aset tetap dilakukan dengan cara Bangun Guna serah (BGS), Bangun Serah Guna (BSG), Perjanjian Operasi (KSO), atau Perjanjian Usaha (KSU), kecuali memenuhi syarat-syarat tertentu yang diatur dalam Peraturan Menteri BUMN No.PER-04/MBU/08/2017 tentang Pedoman Perjanjian BUMN, dapat dilakukan dengan cara sewa jangka panjang. Perjanjian penggunaan aset tetap dengan cara selain diatas, prosedur, tata cara, persetujuannya tetap mengacu pada Peraturan Menteri BUMN No.PER-04/MBU/08/2017 sesuai dengan karakteristik perjanjian yang dimaksud.

PT. KAI sebagai salah satu BUMN dalam pelaksanaan kegiatan usahanya memiliki aset tetap berupa stasiun, pekarangan, gudang, bengkel, perumahan karyawan dan lain-lain. Khusus PT. KAI Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, dalam pelaksanaan kegiatan usahanya memiliki aset tetap yang kurang produktif dan belum termanfaatkan atau kurang optimal penggunaannya, bahkan terdapat beberapa asset tetap PT. KAI Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam yang sama sekali tidak termanfaatkan atau tidak produktif.

PT. KAI memiliki kebijakan sendiri terhadap tanah di sepanjang rel kereta api seperti di Desa Batang Kuis Kabupaten Deli Serdang. PT. KAI menyatakan bahwa sepanjang tanah tersebut tidak dimohonkan sertipikatnya oleh masyarakat, maka pihaknya merasa tidak keberatan dipergunakan sebagai tempat bercocok tanam. PT. KAI mengmestikan kepada masyarakat untuk membayar sewa terhadap tanahnya. Selain itu terhadap tanah-tanah tersebut untuk wilayah yang

dinilai strategis ditawarkan kepada pihak ketiga untuk melakukan perjanjian dalam pemakaiannya.<sup>22</sup>

Kewajiban sewa aset ini telah disosialisasikan sejak tahun 1980 kepada masyarakat, bahkan di beberapa daerah sewa ini telah ada sejak zaman PJKA. Masyarakat sendiri menyatakan bahwa mereka tidak tahu tentang adanya kewajiban membayar sewa kepada PT. KAI walaupun sebagian mengaku mereka telah memiliki bukti sewa aset dengan PT. KAI.<sup>23</sup>

PT. KAI dalam melakukan optimalisasi melalui sistem pendayagunaan aset sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri BUMN No.PER-13/MBU/09/2014 tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap BUMN yang dalam peraturan tersebut telah dijelaskan secara rinci tentang hak dan kewajiban yang mesti dipenuhi oleh mitra yang menyewa lahan BUMN. Kemudian dalam Keputusan Direksi PT. KAI Nomor KEP.U/KL.104/V/1/KA-2017 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendayagunaan aset Tetap Jangka Panjang dan Keputusan Direksi PT. KAI No.KEP.U/KA.102/IV/1/KA-2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendayagunaan Aset Tetap Perusahaan Untuk Jangka Waktu Sampai Dengan 5 (lima) Tahun.

Peraturan Direksi tersebutlah yang menjadi dasar petunjuk pelaksanaan penggunaan aset bagi PT. KAI Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, dan tentunya Peraturan tersebut disusun sedemikian

---

<sup>22</sup> Hasil Wawancara dengan Rapino, Humas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, Senin, 11 Pebruari 2019 Pukul 10.00 Wib.

<sup>23</sup> Hasil Wawancara dengan Rapino, Humas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, Senin, 11 Pebruari 2019 Pukul 10.00 Wib.

rupa dengan mengacu kepada Peraturan Menteri BUMN No.PER-04/MBU/08/2017 Tentang Pedoman Perjanjian BUMN, dimana dalam peraturan tersebut diatur secara rinci terkait bentuk-bentuk perjanjian yang akan diterapkan pada aset tanah BUMN, tata cara pemilihan mitra, hingga standarisasi komponen minimum yang mesti diatur dalam perjanjian penggunaan aset.<sup>24</sup>

Sesuai dengan surat keputusan Direksi PT. KAI No.Kep.U/KA.102/IV/KA-2016 tentang kedudukan, tugas pokok, fungsi, susunan organisasi dan tata laksana divisi usaha pendukung, dibentuk Sub Seksi Perjanjian dan Persewaan yang memiliki tugas pokok menangani perjanjian dan persewaan, menganalisis dan melakukan negoisasi harga, serta menganalisis keluhan pengguna jasa. Sub seksi inilah yang kemudian melakukan persewaan tanah-tanah aset PT. KAI termasuk tanah-tanah di sepanjang rel kereta api atau melakukan perjanjian dengan pihak ketiga.

Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara menyatakan bahwa tanah dan bangunan milik negara atau daerah yang tidak dipergunakan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi instansi yang bersangkutan wajib diserahkan penggunaanya kepada Menteri Keuangan/Gubernur/Bupati/Walikota untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pemerintahan Negara/daerah. Selanjutnya penjelasan dari Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik negara/daerah angka 1 huruf b menyatakan bahwa pada dasarnya barang milik negara/daerah dipakai untuk penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi

---

<sup>24</sup> Hasil Wawancara dengan Rapino, Humas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, Senin, 11 Pebruari 2019 Pukul 10.00 Wib.

kementerian negara/lembaga/satuan kerja perangkat daerah dan menyatakan bahwa Menteri/pimpinan lembaga/kepala satuan kerja perangkat daerah merupakan pengguna barang bagi Kementerian negara/lembaga/satuan kerja perangkat daerah yang dipimpinnya.

Sebagai konsekuensi dari prinsip tersebut di atas, maka tanah dan/atau bangunan milik negara/daerah yang tidak dipergunakan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi instansi yang bersangkutan wajib diserahkan penggunaannya kepada Menteri Keuangan/Gubernur/Bupati/Walikota untuk kepentingan tugas pemerintahan Negara/daerah sebagaimana diamanatkan Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004. Menteri Keuangan, Gubernur, Bupati atau Walikota melakukan penggunaan atas tanah dan/atau bangunan tersebut untuk:

1. Dipakai oleh instansi lain yang memerlukan tanah/bangunan dalam rangka penyelenggaraan tugas pokok dan fungsinya melalui pengalihan status pemakaian.
2. Dipergunakan dalam bentuk sewa, perjanjian penggunaan, pinjam pakai, bangun guna serah dan bangun serah guna.
3. Dipindahtangankan dalam bentuk penjualan, tukar menukar, hibah, penyertaan modal pemerintah pusat/daerah.

Peraturan-peraturan di atas dijadikan dasar oleh PT. KAI untuk penarikan sewa kepada masyarakat. Penarikan sewa ini dapat dikatakan bukan untuk menarik keuntungan bagi perusahaan, akibat jumlah penarikan uang dari masyarakat tidaklah besar. Masyarakat yang melakukan penyewaan juga tidak keberatan dengan besarnya uang sewa.



Penarikan sewa kepada masyarakat lebih pada upaya dalam penertiban administrasi terhadap tanah-tanah PT. KAI yang dikuasai oleh masyarakat. Maksud ini tentunya bisa dikatakan masih banyak hambatan, terbukti dengan masih banyaknya masyarakat yang tidak memiliki perjanjian sewa menyewa dengan masyarakat. Faktor lain merupakan dengan tidak adanya kontrol terhadap masyarakat yang melakukan jual beli di atas tanah tersebut.<sup>25</sup>

Berdasarkan hasil penelitian, prosedur perjanjian sewa aset milik PT. KAI merupakan dengan diadakannya perundingan terlebih dahulu antara pihak penyewa dengan PT. KAI untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu tentang kesepakatan apakah si penyewa itu jadi menyewa aset tersebut atau tidak.<sup>26</sup>

Perjanjian sewa aset antara PT. KAI dengan masyarakat, bentuk perjanjiannya merupakan berbentuk tertulis yang dituangkan dalam bentuk standar kontrak, syarat-syarat perjanjian ditetapkan oleh pihak PT. KAI sebagai pihak pengelola atau pihak yang menyewakan tanah.<sup>27</sup>

Perjanjian standar merupakan suatu bentuk perjanjian yang mengatur hubungan para pihak yang telah ditetapkan sebelumnya dalam bentuk formulir oleh pihak yang posisinya lebih kuat dan tidak bisa dirubah kecuali ditetapkan lain. Tentang isi perjanjian standar tidak ada ditetapkan dalam KUHPerdara, dengan demikian maka para pihak dapat menetapkan sendiri sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang disimpulkan dari Pasal 1338 KUHPerdara

---

<sup>25</sup> Hasil Wawancara dengan Rapino, Humas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, Senin, 11 Pebruari 2019 Pukul 10.00 Wib.

<sup>26</sup> Hasil Wawancara dengan Rapino, Humas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, Senin, 11 Pebruari 2019 Pukul 10.00 Wib.

<sup>27</sup> Hasil Wawancara dengan Rapino, Humas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, Senin, 11 Pebruari 2019 Pukul 10.00 Wib.

yang menyatakan, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Perjanjian sewa aset antara PT. KAI dengan masyarakat/penyewa dalam Pasal 1 disebutkan:

1. Perjanjian merupakan perjanjian sewa aset PT. KAI yang dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak dalam bentuk tertulis antara PT. KAI dengan penyewa yang mencakup perjanjian sewa aset PT. KAI, syarat dan peraturan perjanjian sewa aset serta dokumen lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 syarat dan peraturan perjanjian sewa aset PT. KAI.
2. Para pihak merupakan PT. KAI dan penyewa secara bersama-sama.
3. Aset merupakan tanah, bangunan serta fasilitas penunjang lainnya termasuk namun tidak terbatas tower, reklame/*space*, *utilitas* yang berada di bawah penguasaan dan/atau kepemilikan PT. KAI.
4. Objek sewa merupakan aset PT. KAI yang menjadi objek dalam perjanjian ini dengan rincian lokasi, luas dan peruntukan/pemakaian/ penggunaan sebagaimana diatur dalam perjanjian.
5. Sarana milik penyewa merupakan semua sesuatu/benda yang ditempatkan/ dipasang oleh penyewa pada objek sewa setelah mendapat izin dari PT. KAI KAI sebagaimana diatur dalam perjanjian ini.
6. Biaya merupakan semua kewajiban pembayaran meliputi harga sewa, pajak-pajak, *cost of money*, *revenue sharing* yang harus dibayarkan penyewa termasuk denda dan sanksi.

7. Hak retensi merupakan hak PT. KAI untuk menahan, menguasai sarana dan barang-barang milik penyewa yang berada di atas objek sewa, bila penyewa belum melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan objek sewa berdasarkan perjanjian ini.

Perjanjian sewa aset antara PT. KAI dengan masyarakat, hal ini akan membawa akibat bahwa penggunaan aset tersebut berpindah kepada pihak penyewa yaitu masyarakat dalam menunjang kegiatan usaha pihak penyewa. Selama pemakaian aset yang disewa tersebut maka pihak penyewa berkewajiban melakukan pemeliharaan aset yang dipergunakannya serta melaporkan kondisi serta berbagai kegiatan pemakaian tersebut kepada pihak PT. KAI.<sup>28</sup>

Perjanjian sewa aset antara PT. KAI dianggap sah, juga mesti memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara syarat syahnya surat perjanjian yaitu sebagai berikut:

1. Adanya kata sepakat secara sukarela dari kedua belah pihak yang membuat persetujuan. Kesepakatan ini hanya akan dapat tercapai apabila masing-masing pihak telah secara bebas menyatakan kehendaknya yang berkaitan dengan prestasi ataupun hak dan kewajiban dari masing-masing pihak, yang apabila telah disetujui maka akan lahir suatu perjanjian yang mengikat para pihak untuk secara bertimbal balik melaksanakan prestasi ataupun hak dan kewajiban yang telah mereka sepakati. Demikian pula lahirnya perjanjian sewa aset antara PT. KAI dengan masyarakat, dapat terjadi dengan adanya

---

<sup>28</sup> Hasil Wawancara dengan Rapino, Humas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, Senin, 11 Pebruari 2019 Pukul 10.00 Wib.

kesepakatan antara PT. KAI dengan pihak masyarakat tentang prestasi ataupun hak dan kewajiban yang mesti dilaksanakan kedua belah pihak secara bertimbal balik.

2. Kecakapan atau kedewasaan pada diri yang membuat persetujuan. Subjek yang dianggap memiliki kecakapan untuk membuat perjanjian merupakan mereka yang mampu melakukan tindakan hukum yaitu orang yang telah dewasa yang menurut KUHPerdara telah berusia 21 tahun, yang sehat akal budinya. Disamping itu KUH Perdata juga akan menetapkan beberapa orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu:
  - a. Orang yang berada di bawah pengampuan.
  - b. Orang Yang sakit ingatannya.
  - c. Orang yang telah bersuami, yang telah dicabut dengan SEMA No. 3 Tahun 1963 akibat dianggap telah tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman.
3. Mesti tentang pokok atau objek tertentu. Objek perikatan yang dilahirkan baik dari persetujuan /perjanjian menurut Pasal 1234 KUHPerdara dapat dibedakan atas :
  - a. Memberikan sesuatu.
  - b. Berbuat sesuatu.
  - c. Tidak berbuat sesuatu.

Untuk perjanjian sewa aset antara PT. KAI dengan masyarakat, berdasarkan isinya ataupun prestasinya pada umumnya dapat dimasukkan ke dalam perjanjian untuk memberikan sesuatu, misalnya perjanjian sewa menyewa tanah.

4. Adanya sebab/hal yang diperbolehkan. Dalam hal ini yang dimaksudkan merupakan isi dan tujuan dari perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kepentingan umum dan kesusilaan. Peraturan ini merupakan pembatasan terhadap kebebasan yang diberikan KUHPerdara kepada para pihak untuk membuat perjanjian, akibat hukum perjanjian KUHPerdara menganut “Sistem Terbuka dan Asas Kebebasan Berkontrak”, yang dapat disimpulkan dari pasal 1338 tentang akibat persetujuan ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi : Semua perjanjian yang dibuat sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan adanya penekanan pada kata semua yang ada di muka perkataan perjanjian, maka para pihak bebas untuk membuat perjanjian apa saja dengan konsekwensi perjanjian tersebut akan mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya suatu undang-undang, dengan pembatasan asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kepentingan umum dan kesusilaan.

Keempat Syarat tersebut merupakan hal yang penting yang mesti dipenuhi oleh sebuah persetujuan, termasuk perjanjian sewa menyewa tanah , tanpa dipenuhi keempat persyaratan tersebut persetujuan tersebut dianggap tidak pernah ada.

Prakteknya, Pasal 1320 KUHPerdara tidak dilaksanakan secara konsekwen, masih ditemui adanya penyimpangan-penyimpangan di dalam pelaksanaannya terutama penggunaan fasilitas yang didasarkan pada pengajuan surat permohonan, akibat isi dari perjanjian dirumuskan secara baku oleh PT. KAI tanpa melibatkan pihak penyewa. Kalaupun ditinjau lagi peraturan-peraturan yang

mengatur hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa aset PT. KAI maka akan ditemui pula ketimpangan, akibat kewajiban yang dibebankan kepada pihak penyewa jauh lebih besar dari pada hak yang dipunyainya ataupun kewajiban yang dibebankan pada PT. KAI.

PT. Kereta Api Indonesia hanya hak pengelolaan, disini hak pengelolaan hanya dapat mengelola tanah atau pun hak yang di serahkan pemerintah ke pihak pengelolaan agak tidak di sewakan ke masyarakat tetapi pihak PT. Kereta Api Indonesia banyat kedapatan dimana pihak tersebut telah menyewakan tanah kepada masyarakat untuk buat bangunan atau tanah tersebut jadi tempat berpenghasilan seperti menanam tanaman palawija.

Hak pengelolaan (HPL), dalam UUPA secara tersurat tidak disebutkan, istilah pengelolaan muncul dalam penjelasan Umum angka II Nomor 2 UUPA, yang intinya adalah negara dapat memberikan dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa untuk digunakan bagi pelaksanaan tugas masing-masing.

1. Dalam PP 40/1996 yaitu : hak menguasai negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
2. Dalam UU 20/2000 Tentang Perubahan Atas UU 21/1997 tentang BPHTB jo pasal 1 PP 36/1997 tentang pengenaan BPHTB karena pemberian HPL, yaitu : hak menguasai dari negara kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya ,menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga atau bekerja sama kepada pihak ketiga.

## Pemberian Hak diatas HPL

Pihak ketiga yang ingin mempunyai HGB atau Hak Pakai, terlebih dahulu membuat perjanjian penggunaan tanah dengan pemegang HPL. Pemberian hak di atas HPL, tidak memutuskan hubungan hukum antara pemegang HPL dengan hak pengelolaannya, setiap HGB atau Hak Pakai berakhit, maka perpanjangan atau pembaharuannya harus dengan ijin tertulis pemegang HPL. Pemegang HPL dapat menyerahkan bagian tanah HPL dalam bentuk HM kepada pihak ketiga melalui pelepasan atau penyerahan HPL, dengan demikian hubungan pemegang HPL dengan pengelolaan berakhir.

Tanah hak pengelolaan ada yang dipergunakan untuk kepentingan sendiri oleh pemegang haknya dan ada yang dipergunakan oleh pihak lain atas persetujuan pemegang hak pengelolaan.

Hak pengelolaan semakin hari semakin besar perannya dalam pembangunan nasional karena di atas tanah hak pengelolaan tersebut dapat diberikan hak guna bangunan, hak pakai, atau hak milik kepada pihak ketiga yang memerlukannya. Dikalangan para pakar hukum tanah terdapat perbedaan pendapat mengenai kedudukan hak pengelolaan merupakan hak menguasai negara atas tanah dan ada pula yang berpendapat bahwa hak pengelolaan merupakan hak atas tanah. Perbedaan pendapat ini disebabkan oleh eksistensi hak pengelolaan yang tidak diatur dalam undang-undang, melainkan diatur dalam peraturan menteri agraria.

Maka dari itu tanah yang di kelola oleh PT. Kereta Api Indonesia tersebut tidak dapat di sewakan kepada masyarakat karena bertentangan dengan pasal 1320

syarat-syarat perjanjian, perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi adanya sebab-sebab hal tertentu.

## **B. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api Indonesia**

Perjanjian sewa aset PT. KAI tentunya akan menimbulkan hubungan hukum antara para pihak yang satu dengan pihak yang lain, yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak secara timbal balik. Hubungan hukum yang terjadi dalam perjanjian sewa aset PT. KAI dengan pihak penyewa sebagai pihak yang memerlukan tanah guna kepentingan masyarakat tersebut.

Seseorang disertai suatu aset untuk dipakainya tanpa kewajiban sesuatu apa, maka yang terjadi merupakan suatu perjanjian pinjam pakai. Pemakai aset itu diwajibkan membayar, maka bukan lagi pinjam pakai yang terjadi tetapi sewa menyewa. Harga sewa menyewa pembayaran suatu harga biasanya pembayaran yang dilakukan dalam bentuk uang.

Kedua belah pihak dalam melakukan perjanjian sewa aset maka tidaklah terlepas dari hak dan kewajiban yang mesti dilakukan atau dipenuhi oleh kedua belah pihak. Keterikatan pihak-pihak di dalam perjanjian sewa aset maka timbul suatu tanggung jawab untuk memenuhi transaksi yang disepakati. Kewajiban memberikan kenikmatan tenteram kepada penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga yang misalnya membantah hak penyewa untuk memakai aset yang disewanya. Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan-gangguan fisik. Hal-hal yang diuraikan



di atas merupakan merupakan kewajiban dari pihak yang menyewakan yang merupakan hak-hak yang dapat dinikmati oleh si penyewa.

Perjanjian sewa aset antara PT. KAI dengan penyewa yang diatur pada Pasal 4 ayat (1) Surat Perjanjian Sewa aset PT. KAI menimbulkan hak dan kewajiban. Kewajiban PT. KAI sebagai pihak yang menyewakan asetnya merupakan:

1. Melakukan sosialisasi kepada warga terkait alur dan harga sewa.
2. Menyediakan lahan atau aset yang akan disewakan kepada penyewa.
3. Memberikan jaminan kepada penyewa bahwa aset tanah yang disewakan merupakan tanah yang dalam pengelolaannya dan tidak dalam silang sengketa.<sup>29</sup>

Hak PT. KAI sebagai pihak yang menyewakan asetnya merupakan:

1. Menetapkan harga sewa tanah harga yang diterapkan mengacu pada Keputusan Direksi no Kep.U/KA.102/IV/I/KA.2016 tanggal 27 April 2016.
2. Menetapkan peruntukan lahan tersebut dipakai untuk kebutuhan komersial atau non komersial.
3. Melakukan himbuan kepada para penyewa lahan untuk tertib dalam administrasi yaitu penyewa apabila ingin melanjutkan kontrak mesti mengajukan permohonan perpanjangan kontrak kepada PT. KAI selambat-lambatnya dua bulan sebelum masa perjanjian berakhir.<sup>30</sup>

Kewajiban penyewa sebagaimana diatur pada Pasal 4 ayat (2) Surat Perjanjian Sewa Aset PT. KAI merupakan:

---

<sup>29</sup> Hasil Wawancara dengan Rapino, Humas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, Senin, 11 Pebruari 2019 Pukul 10.00 Wib.

<sup>30</sup> Hasil Wawancara dengan Rapino, Humas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, Senin, 11 Pebruari 2019 Pukul 10.00 Wib.

1. Membayar harga sewa.
2. Mendahulukan pembayaran-pembayaran apapun yang terhutang berdasarkan perjanjian ini daripada pembayaran lainnya yang akibat apapun juga wajib dibayar oleh penyewa terhadap siapapun.
3. Mengurus semua perizinan atas pemakaian objek sewa dengan biaya sepenuhnya merupakan tanggungjawab penyewa.
4. Memelihara objek sewa.
5. Mentaati semua peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk tapi tidak terbatas pada peraturan yang berlaku di lingkungan PT. KAI yang berkaitan dengan sewa menyewa.
6. Membayar pajak-pajak dan biaya-biaya yang timbul berdasarkan perjanjian ini dan telah ditetapkan menjadi tanggungjawab penyewa.
7. Memasang fasilitas yang diperlukan oleh penyewa dan belum ada/terpasang pada objek sewa dengan biaya ditanggung oleh penyewa untuk atas nama PT. KAI .
8. Meminta persetujuan tertulis kepada PT. KAI dalam hal penyewa akan mengalihkan/mengulang sewakan sebagian objek sewa kepada pihak lain terkait dengan kegiatan usahanya.
9. Menyerahkan salinan kontrak/perjanjian apabila dalam pelaksanaan kegiatan usahanya penyewa mengalihkan/mengulangsewakan sebagian objek sewa kepada pihak lain.
10. Mengembalikan objek sewa sebagaimana diatur dalam perjanjian ini.

Adapun hak penyewa merupakan:

1. Menggunakan objek sewa.
2. Meminta bantuan dari PT. KAI dalam hal pengurusan/rekomendasi perizinan atas pemakaian objek sewa.
3. Menerima bukti pembayaran resmi dari PT. KAI.

Selama berlangsungnya perjanjian sewa aset, maka penyewa berkewajiban untuk memelihara objek sewa dari semua kerusakan yang timbul sebagai akibat dari kesalahan penyewa atau orang lain yang menurut hukum dan kebiasaan menjadi tanggungjawab penyewa. Apabila penyewa tidak melakukan pemeliharaan, maka PT. KAI akan menunjuk pihak lain dan biaya atas pemeliharaan tersebut menjadi tanggungjawab penyewa.<sup>31</sup>

Menurut Pasal 5 ayat (1) Surat Perjanjian Sewa Aset PT. KAI disebutkan bahwa penyewa dilarang melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Menggunakan objek sewa tidak sesuai dengan perjanjian dan untuk hal-hal yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Mengalihkan perjanjian dan/atau objek sewa seluruhnya kepada pihak lain.
3. Mengulang sewakan objek sewa sepenuhnya kepada pihak lain atau melakukan perbuatan apapun yang dapat mengakibatkan beralihnya perjanjian dan/atau objek sewa.
4. Menjaminkan atau membebani objek sewa, fasilitas milik PT. KAI dan sarana milik penyewa dengan hak tanggungan atau jaminan kebendaan lainnya.
5. Menjual sarana milik penyewa tanpa seizing PT. KAI.

---

<sup>31</sup> Hasil Wawancara dengan Rapino, Humas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, Senin, 11 Pebruari 2019 Pukul 10.00 Wib.

6. Mengalihkan, mengubah dan/atau menambah alas hak yang melekat pada objek sewa tanpa seizin dari PT. KAI .

Berdasarkan peraturan di atas, maka kewajiban pihak yang satu merupakan menyerahkan aset untuk dinikmati oleh pihak yang lain sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini merupakan membayar harga sewa. aset yang diserahkan tidak untuk dipunyai seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya.<sup>32</sup>

Kewajiban pihak yang menyewakan merupakan memberikan aset untuk dinikmati dan penyewa menerima aset itu dan memiliki hak menikmati hasil serta secara sah ia akan menguasai. Penyerahan aset yang dilakukan oleh PT. KAI kepada penyewa hanya penyerahan untuk memanfaatkan tanah tersebut, bukan menyerahkan hak milik aset itu.<sup>33</sup>

Pihak penyewa memiliki kewajiban yaitu melakukan suatu pembayaran sebab tanpa suatu pembayaran itu bukan merupakan sewa menyewa, melainkan perjanjian pinjam pakai yaitu suatu persetujuan menggunakan aset tersebut dipakai secara cuma-cuma dan akan dikembalikan setelah lewat waktu yang telah ditetapkan.<sup>34</sup>

Pasal 5 ayat (2) Surat Perjanjian Sewa Aset PT. KAI mengatur bahwa penyewa dilarang melakukan hal-hal yang dapat mengganggu operasional kereta

---

<sup>32</sup> Hasil Wawancara dengan Rapino, Humas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, Senin, 11 Pebruari 2019 Pukul 10.00 Wib.

<sup>33</sup> Hasil Wawancara dengan Rapino, Humas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, Senin, 11 Pebruari 2019 Pukul 10.00 Wib.

<sup>34</sup> Hasil Wawancara dengan Rapino, Humas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, Senin, 11 Pebruari 2019 Pukul 10.00 Wib.

api dan/atau memanfaatkan/merusak sarana, prasarana Pasal 5 ayat (1) Surat Perjanjian Sewa Aset PT. KAI disebutkan yang berada di sekitar objek sewa.

Perjanjian sewa aset PT. KAI juga mengatur tentang harga sewa yaitu harga sewa atas objek sewa sebagaimana tersebut pada perjanjian, belum termasuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), biaya pemakaian dan/atau pemasangan fasilitas. Harga sewa atas penggunaan objek sewa diperhitungkan sejak tanggal yang ditetapkan dalam perjanjian.<sup>35</sup>

Apabila dalam pemakaian objek sewa, penyewa menggunakan fasilitas air, listrik atau fasilitas penunjang lainnya memiliki Pasal 5 ayat (1) Surat Perjanjian Sewa Aset PT. KAI disebutkan, maka penyewa dikenakan biaya sesuai dengan mekanisme dan peraturan yang berlaku di lingkungan Pasal 5 ayat (1) Surat Perjanjian Sewa Aset PT. KAI disebutkan perjanjian sewa aset antara PT. KAI yang didasarkan atas perjanjian, dipergunakan untuk jangka waktu yang cukup lama, misalnya 1 tahun sesuai dengan kesepakatan, dengan kemungkinan untuk diadakan perpanjangan waktu, dengan peraturan pihak penyewa tersebut benar-benar memanfaatkan tanah yang telah diberikan untuk menunjang kegiatan usaha pihak penyewa, serta telah memenuhi kewajiban untuk menjaga ketertiban, keamanan, kebersihan, dan kelestarian lingkungan serta pencegahan pencemaran terhadap air, udara, dan permukaan air.

Seperti halnya perjanjian pada umumnya, peraturan-peraturan yang termaktub di dalam KUHPerdota juga berlaku perjanjian sewa aset PT. KAI

---

<sup>35</sup> Hasil Wawancara dengan Rapino, Humas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, Senin, 11 Pebruari 2019 Pukul 10.00 Wib.

dengan masyarakat, terutama yang berkaitan erat dengan peraturan umum dari buku ke III KUHPerdara tentang Hukum Perikatan, akibat banyak peraturan umum dari hukum perikatan tersebut yang dapat dipergunakan dalam melaksanakan perjanjian sewa aset antara PT. KAI dengan masyarakat.

### **C. Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Sewa Aset PT. Kereta Api Indonesia**

Pasal 1381 KUH Perdata menyebutkan bahwa ada delapan cara berakhirnya perjanjian yaitu:

1. Pembayaran
2. Penawaran pembayaran diikuti dengan penitipan
3. Pembaharuan utang (inovatie)
4. Perjumpaan utang (kompensasi)
5. Percampuran utang.
6. Pembebasan utang.
7. Musnahnya barang yang terutang
8. Kebatalan dan pembatalan perikatan-perikatan.

Salah satu berakhirnya perjanjian adalah adalah pembatalan perjanjian yang pada dasarnya merupakan suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan kontraktual itu dianggap tidak pernah ada. Dengan pembatalan perjanjian, maka eksistensi perjanjian itu dianggap tidak pernah ada. Dengan pembatalan perjanjian, maka eksistensi perjanjian dengan sendirinya menjadi

hapus. Akibat hukum kebataan yang menghapus eksistensi perjanjian selalu dianggap berlaku surut sejak dibuatnya perjanjian.<sup>36</sup>

Pembatalan perjanjian memberikan konsekuensi seakan-akan perjanjian tersebut tidak pernah ada.<sup>37</sup> Perjanjian yang batal tidak memunculkan hak dan kewajiban tetapi konsekuensi penuh dari keilegalan itu tidak ada. Konsekuensi sebuah perjanjian dinyatakan batal oleh undang-undang merupakan tidak ada hak-hak yang dapat dijalankan yang muncul dari perjanjian yang kosong atau batal. Transaksinya boleh jadi tidak sepenuhnya tidak berdampak hukum.<sup>38</sup>

Undang-undang menetapkan bahwa perjanjian yang sah berkekuatan sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali, selain kesepakatan kedua belah pihak atau akibat alasan-alasan yang oleh undang undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan mesti dilaksanakan dengan itikad baik.

Istilah semua pembentuk undang undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud bukanlah semata-mata perjanjian bernama. Istilah semua itu, menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (*will*), yang rasanya baik untuk menciptakan perjanjian asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan melakukan perjanjian.<sup>39</sup>

Istilah secara sah pembentuk undang undang hendak menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian mesti menurut hukum. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah merupakan mengikat. Pengertian secara sah disini

---

<sup>36</sup> Agus Yudha Hernoko. 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, Rineka Cipta, Jakarta, halaman 293.

<sup>37</sup> Ricardo Simanjuntak. 2018. *Hukum Perjanjian Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*. Jakarta: Gramedia, halaman 301

<sup>38</sup> William T. Major. 2018. *Hukum Kontrak*. Bandung: Nuansa Cendekia, halaman 185.

<sup>39</sup> Munir Fuady. *Op.Cit*, halaman 18.

ialah bahwa perbuatan perjanjian mesti mengikuti apa yang ditetapkan oleh pasal 1320 KUHPerdara.

Urutan isi perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdara, tentang keputusan pengadilan mengalami perubahan sehingga urutan dari elemen isi perjanjian menjadi sebagai berikut:

1. Isi perjanjian.
2. Undang Undang.
3. Kebiasaan.
- d. Kepatuhan.<sup>40</sup>

Pembatalan perjanjian dapat dimintakan kepada pengadilan apabila didalam suatu perjanjian ternyata didalamnya tidak memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan perjanjian ke pengadilan. Secara garis besar alasan pembatalan perjanjian dapat digolongkan ke dalam dua golongan besar:

1. Berkaitan dengan pembatalan oleh salah satu pihak dalam perjanjian.
2. Berhubungan dengan pembatalan perjanjian oleh pihak ketiga diluar perjanjian.

Pembatalan kontrak yang diatur dalam perjanjian dapat dilakukan dengan penyebutan alasan pemutusan perjanjian, dalam hal ini dalam perjanjian diperinci alasan-alasan sehingga salah satu pihak atau kedua belah pihak dapat memutus perjanjian. Tidak semua wanprestasi dapat menyebabkan salah satu pihak memutuskan perjanjiannya, tetapi hanya wanprestasi yang disebutkan dalam

---

<sup>40</sup> *Ibid*, halaman 25



perjanjian saja. Cara lain pembatalan kontrak yang diatur dalam perjanjian yakni dengan kesepakatan kedua belah pihak. Sebenarnya hal ini hanya penegasan saja, karena tanpa penyebutan tentang hal tersebut, demi hukum, perjanjian dapat diterminasi jika disetujui oleh para pihak. Pengenyampingan Pasal 1266 KUHPerdara juga sangat sering dicantumkan dalam perjanjian untuk mengatur pemutusan perjanjian. Pengenyampingan Pasal ini mempunyai makna bahwa jika para pihak ingin memutuskan perjanjian mereka, maka para pihak tidak perlu harus menempuh prosedur pengadilan, tetapi dapat diputuskan langsung oleh para pihak.

Wanprestasi tidak secara otomatis mengakibatkan batalnya perjanjian tetapi harus dimintakan kepada hakim. Hal ini didukung oleh alasan bahwa jika pihak debitur wanprestasi maka kreditur masih berhak mengajukan gugatan agar pihak debitur memenuhi perjanjian. Selain itu berdasarkan Pasal 1266 ayat (4) KUHPerdara, hakim berwenang untuk.<sup>41</sup>

Pembatalan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Jika suatu pihak telah menerima sesuatu dari pihak lainnya, baik uang ataupun barang, maka uang atau barang tersebut harus dikembalikan.<sup>42</sup> Pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian. Pada saat mana pihak yang

---

<sup>41</sup> Ifada Qurrata A'yun Amalia, *Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Dalam Putusan Nomor 1572 K/Pdt/2015 Berdasarkan Pasal 1320 Dan 1338 Kuh Perdata*, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune Volume I, Nomor 1 Agustus 2018, halaman 62.

<sup>42</sup> Ahmadi Miru. 2017. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: RajaGrafindi Persada, halaman 5.

lainnya tetap bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya dan menghendak untuk tetap memperoleh kontra prestasi dari pihak yang lainnya itu.<sup>43</sup>

Perjanjian sewa aset PT. KAI bagi kedua pihak tidak ada penuntutan hak apabila pihak-pihak tersebut melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Para pihak atas perjanjian tersebut di atas telah menyetujui tanpa dibantah oleh masing-masing pihak. Terjadinya suatu kerusakan atau ketidak sesuaian terhadap objek perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. KAI dengan penyewa, maka timbullah yang dinamakan resiko (kerugian yang diderita). Misalnya penyewa mengulang sewakan objek sewa sepenuhnya kepada pihak lain atau melakukan perbuatan apapun yang dapat mengakibatkan beralihnya perjanjian dan/atau objek sewa, menjaminkan atau membebani objek sewa, fasilitas milik PT. KAI dan sarana milik penyewa dengan hak tanggungan atau jaminan kebendaan lainnya atau menjual sarana milik penyewa tanpa seizin PT. KAI, serta mengalihkan, mengubah dan/atau menambah alas hak yang melekat pada objek sewa tanpa seizin dari PT. KAI.<sup>44</sup>

Pembatalan perjanjian terjadi pada saat PT. KAI bermaksud untuk mensertipikatkan tanah aset PT. KAI di Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang ke Kantor Pertanahan melakukan pengukuran dan pendataan terjadi penolakan dari masyarakat pemakai atau yang menguasai aset PT. KAI tersebut,

---

<sup>43</sup> Riduan Syahranni. 2016. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni, halaman 248.

<sup>44</sup> Hasil Wawancara dengan Rapino, Humas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, Senin, 11 Pebruari 2019 Pukul 10.00 Wib.

dengan pertimbangan takut tergusur akibat mereka telah menempati dan mendirikan bangunan secara permanen di atas aset tersebut serta memanfaatkan tanah dengan ditanami tanaman semusim sebagai mata pencahariannya.<sup>45</sup>

Pembatalan yang di temukan dalam praktek di lapangan setelah transaksi oleh pihak pihak yang berkepentingan. Pelaksanaan perjajian sewa aset antar PT. KAI dengan penyewa, adanya timbul pembatalan secara sepihak bahwa dalam perjanjian tersebut salah satu pihak membatalkan perjanjian. Isi perjanjian tersebut pihak PT. KAI telah menyewakan tanah selama 1 tahun, tetapi sebelum 1 tahun atau 6 bulan setelah penyewaan, pihak PT. Kereta Api Indonesia telah membatalkan sebelum jatuh tempo yang telah di janjikan di perjanjian tersebut.<sup>46</sup>

Konflik dalam perjanjian sewa aset PT. KAI dengan masyarakat seperti dalam kasus pemutusan secara sepihak yang dilakukan oleh PT. KAI terhadap masyarakat yang menyewa tanah di sepanjang lintasan ketera api akibat akan dibangun proyek lintasan layang kereta api. PT. KAI menertibkan bangunan di lahan yang akan dipakai untuk pembangunan lintasan ganda kereta api dari Medan ke Bandara Kualanamu dan juga pembangunan lintasan layang kereta api. Penyewa telah dirugikan oleh pihak PT. KAI akibat tanaman yang semestinya hampir panen mesti di rusak akibat untuk kepentingan pihak PT. KAI, tanman tersebut hasil tanaman untuk kedua kalinya panen. Dimana tanaman tersebut di

---

<sup>45</sup> Hasil Wawancara dengan Rapino, Humas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, Senin, 11 Pebruari 2019 Pukul 10.00 Wib.

<sup>46</sup> Hasil Wawancara dengan Rapino, Humas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, Senin, 11 Pebruari 2019 Pukul 10.00 Wib.

sebut tanaman Palawija, tanaman seperti Ubi, Jagung, Timun dan Kacang Panjang.<sup>47</sup>

Konsekuensi dari pembatalan perjanjian ini pihak PT. KAI telah melakukan Negoisasi kepada masyarakat untuk tidak memperpanjang masalah dengan cara ganti rugi kepada masyarakat yang telah merasa di rugikan. Sejumlah warga sempat menolak untuk memberikan ganti rugi tersebut akibat mereka banyak telah rugi atas pembangunan atau tanaman yang sudah hampir panen. Setelah berunding dan akhirnya masyarakat telah menerima uang pihak PT. KAI memberikan uang ganti rugi senilai Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu). Sejumlah warga sempat menolak pemberitan ganti rugi tersebut tetapi setelah dilakukan negoisasi atau musyawarah pada akhirnya masyarakat dapat menerima uang kerahiman sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu) yang diberikan maka PT. KAI. Menurut hasil wawancara diketahui bahwa setelah pembangunan proyek lintasan layang kereta api, maka warga boleh kembali menyewa lahan PT. KAI. Adapun lahan yang boleh disewa yakni arealnya berada 12 (dua belas) meter di luar lintasan hijau.<sup>48</sup>

Humas PT. KAI Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, menyatakan bahwa terhadap warga masyarakat yang menempati aset PT. KAI tanpa ada perjanjian sewa menyewa, maka tidak akan diberikan uang ganti rugi akibat tanah itu merupakan aset PT. KAI sehingga tidak

---

<sup>47</sup> Hasil Wawancara dengan Rapino, Humas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, Senin, 11 Pebruari 2019 Pukul 10.00 Wib.

<sup>48</sup> Hasil Wawancara dengan Rapino, Humas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, Senin, 11 Pebruari 2019 Pukul 10.00 Wib.

ada ganti rugi itu, akibat tanah yang dikuasai masyarakat merupakan aset PT. KAI.<sup>49</sup>

Pembatalan dalam perjanjian sewa aset antara PT. KAI dengan penyewa disebabkan:

1. Tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan.
2. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak dengan semestinya.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.

Pasal 1266 KUHPerdara mengatur tentang pemutusan perjanjian bahwa mestilah memenuhi syarat-syarat perjanjian tersebut bersifat timbal balik, mesti ada wanprestasi dan pembatalannya mesti memintakan pada hakim (pengadilan). Pembatalan perjanjian yang dilakukan tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdara, maka perbuatan pembatalan perjanjian tersebut melanggar peraturan Pasal 1266 KUHPerdara.

Pembatalan perjanjian yang disebabkan oleh akibat adanya kesewenang-wenangan atau menggunakan posisi dominannya untuk memanfaatkan posisi lemah pihak lawan, maka hal tersebut termasuk dalam perbuatan melawan hukum, akibat kesewenang-wenangan atau memanfaatkan posisi lemah atau keadaan merugikan dari pihak lawan di luar dari pelaksanaan kewajiban yang diatur dalam perjanjian, sehingga bukan merupakan wanprestasi, namun lebih ke arah melanggar kewajiban hukumnya untuk selalu beritikad baik dalam perjanjian.

---

<sup>49</sup> Hasil Wawancara dengan Rapino, Humas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional Wilayah I Sumatera Utara-Nangroe Aceh Darussalam, Senin, 11 Pebruari 2019 Pukul 10.00 Wib.

Itikad baik dapat dilihat dari dua tolak ukur, pertama dilihat dari isi perjanjian, apakah hak dan kewajiban para pihak rasional atau tidak, patut atau tidak dan kedua dapat dilihat dari pelaksanaan perjanjiannya. Selain melanggar kewajiban hukum untuk beritikad baik, tindakan kesewenang-wenangan atau memanfaatkan posisi lemah pihak lain ini juga dapat dikatakan melanggar kepatutan. Kepatutan itu tergantung dari rasional masyarakat menilai tindakan tersebut.

Berdasarkan hal tersebut, maka pembatalan perjanjian sepihak tanpa alasan yang sah yaitu tidak memenuhi syarat yang tertera dalam Pasal 1266 KUH Perdata, termasuk dalam perbuatan melawan hukum, apalagi jika pembatalan perjanjian tersebut sebagai akibat memanfaatkan posisi dominannya untuk melakukan kesewenang-wenangan kepada pihak lain yang lebih lemah atau memiliki kedudukan yang merugikan. Hal ini termasuk dalam perbuatan melawan hukum.

Hal ini sejalan dengan pendapat Suharnoko, bahwa suatu pelanggaran perjanjian atau pemutusan perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak, dapat juga berupa suatu pelanggaran terhadap peraturan undang-undang atau suatu perbuatan yang melanggar kepatutan dan kehati-hatian yang mesti diperhatikan dalam hubungan antara warga masyarakat dan terhadap benda orang lain.<sup>50</sup>

Melihat dasar pertimbangan konsep perbuatan melawan hukum dalam pembatalan perjanjian sepihak, di samping mesti dibuktikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang terkandung dalam Pasal 1365 KUH Perdata, juga

---

<sup>50</sup> Soeharnoko. *Op. Cit*, halaman 133.

mesti mesti diperhatikan apakah pembatalan perjanjian tersebut bebas dari hal-hal yang menghilangkan sifat perbuatan melawan hukumnya.

Akibat pembatalan perjanjian tersebut di atas, maka pihak yang melakukan pembatalan perjanjian itu dapat dipertanggung jawabkan untuk membayar ganti rugi (Pasal 1365 KUHPerdara) kepada pihak lawannya yang dirugikan. Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan: tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang akibat salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.

Perjanjian sewa aset PT. KAI disebutkan bahwa apabila waktu pelaksanaan perjanjian terjadi hal-hal yang di luar dugaan atau di luar perkiraan para pihak yang diklasifikasikan sebagai *force majeure*, seperti banjir, hujan terus menerus sampai satu hari penuh, huru-hara, gempa bumi dan bencana alam lainnya dan atas kebijaksanaan moneter pemerintah, yang mengakibatkan kerugian salah satu pihak, maka para pihak dapat mengajukan atau meminta pertimbangan kepada pihak lainnya untuk mendapat ganti rugi yang layak.

Pembelaan terhadap perbuatan yang dapat menggugurkan tuntutan ganti rugi ini antara lain merupakan akibat terjadinya *force majeure* atau keadaan memaksa. Dengan keadaan memaksa ini maka para pihak terpaksa tidak dapat melaksanakan prestasi yang diperjanjikannya akibat suatu keadaan yang tidak dapat dihindarkannya dan memaksanya untuk itu. Keadaan memaksa ini para pihak tidak dapat dipersalahkan, akibat keadaan ini timbulnya di luar kemampuan pihak salah satu pihak.

Keadaan memaksa (*force majeure*) itu merupakan suatu keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi akibat terjadi suatu peristiwa bukan akibat kesalahannya, sebab peristiwa tersebut tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perjanjian. Unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa (*force majeure*) dalam perjanjian sewa aset PT. KAI sesuai dengan Pasal 16 Perjanjian Sewa Aset PT. KAI merupakan:

1. Kecuali kewajiban untuk melakukan pembayaran bila telah jatuh tempo berdasarkan perjanjian ini, tidak satu pihakpun bertanggungjawab atas keterlambaan atau kegagalan pelaksanaan suatu kewajiban lain yang ditetapkan dalam perjanjian ini. Jika hal tersebut disebabkan oleh atau timbul akibat sesuatu kejadian atau keadaan yang memaksa (*force majeure*) yakni peristiwa-peristiwa di luar kekuasaan para pihak yang menghambat pelaksanaan perjanjian ini antara lain bencana alam, keadaan perang, pemogokan, atau gangguan perburuhan lain, kerusakan atau kegaduhan masyarakat yang tidak disebabkan oleh kelalaian dari pihak yang menuntut suatu keuntungan dari pasal ini atau oleh kebijakan pemerintah atau oleh suatu sebab yang berada di luar kekuasaan pihak yang terkena, baik keadaan yang serupa atau tidak dengan sebab-sebab tertentu.
2. Pihak yang mengalami keadaan *force majeure* wajib memberitahukan kepada pihak lainnya dalam perjanjian ini paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah terjadinya *force majeure* disertai pernyataan tertulis dari instansi yang berwenang atau pemerintah setempat.



3. Apabila dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam ayat (2) pihak yang tertimpa *force majeure* tidak memberitahukan kepada pihak lainnya *force majeure* yang dialaminya, maka *force majeure* tersebut dianggap tidak pernah ada, dan para pihak tetap menjalankan hak dan kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian ini.
4. Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah pihak lainnya menerima pemberitahuan tentang terjadinya *force majeure* tersebut atau menerima surat keterangan dari instansi berwenang, belum memberikan tanggapan maka pihak yang menerima pemberitahuan dianggap telah menyetujui keadaan *force majeure* tersebut.
5. Pihak yang tertimpa *force majeure* sedapat mungkin untuk berusaha memperbaiki keadaan yang menjadi penyebab kegagalan atau penundaan pemenuhan kewajiban dan akan melanjutkan pemenuhan kewajiban berdasarkan perjanjian ini, selanjutnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja.
6. Sejak disetujuinya *force majeure* oleh pihak lainnya para pihak segera berunding untuk menyelesaikan selanjutnya yang dituangkan dalam *addendum* perjanjian yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.
7. Dalam hal keadaan kahar (*force majeure*) tersebut tidak dapat diselesaikan dengan perundingan antara para pihak, maka perjanjian diakhiri sesuai dengan peraturan berakhirnya perjanjian.

Semua biaya atau kerugian yang diderita oleh pihak yang mengalami *force majeure* tidak menjadi beban dan/atau tanggungjawab pihak lainnya.

Konsekuensi yuridis dari adanya ketidaksediaan atau ketidak mampuan untuk melaksanakan perjanjian yang sebelumnya telah disetujui adalah dapat menunda atau bahkan membebaskan pihak lain dari kewajiban melaksanakan prestasi dari perjanjian tersebut dan di sisi lain memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk dapat segera menuntut ganti rugi, sungguhpun kepada pihak yang melakukan repudiasi belum jatuh tempo untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian.

Pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan apabila diketahui adanya kekhilafan ataupun paksaan dari salah satu pihak ketika membuat perjanjian. Kekhilafan dan paksaan merupakan alasan yang dapat membatalkan perjanjian. Selain itu juga penipuan yang dilakukan oleh satu pihak terhadap pihak yang lainnya dalam membuat perjanjian, dapat dijadikan sebagai alasan untuk dapat dibatalkannya suatu perjanjian secara sepihak oleh salah satu pihak. Akibat menurut Pasal 1320 KUHPerdara suatu perjanjian yang tidak didasarkan kepada syarat subjektif perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Meminta pembatalan perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektifnya dapat dilakukan dengan cara :

1. Melakukan penuntutan secara aktif dipengadilan
2. Dengan cara pembatalan yaitu menunggu pihak yang mengajukan pembatalan dipengadilan. Adanya gugatan yang diajukan oleh pihak lawan akibat ia tidak memenuhi prestasi perjanjian, maka ia dapat mengajukan pembelaan bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat subjektif yang memungkinkan untuk dibatalkan perjanjian tersebut.

Penuntutan secara aktif sebagaimana yang disebutkan oleh undang-undang, mengatur pembatasan waktu penuntutan yaitu 5 tahun didalam perjanjian yang di adakan. Sebaliknya terhadap pembatalan perjanjian sebagai pembelaan tidak ditetapkan oleh Pasal 1454 KUHPerdota.

Penuntutan pembelaan akan diterima baik oleh hakim jika ternyata sudah ada penerimaan baik dari pihak yang di rugikan, akibat seorang yang sudah menerima baik suatu kekurangan atau suatu perbuatan yang merugikan baginya, dpat di anggap telah melepaskan haknya untuk meminta pembatalan. Apabia suatu pembatalan terhadap perjanjian yang di lakukan secara sepihak tanpa di sertai alasan yang sah menurut hukum, maka pihak yang oleh pihak lain yang membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak, akibat adanya pembatalan yang dilakunan sepihak oleh salah satu pihak akan menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Perjanjian yang dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak tanpa disertai alasan yang sah, maka apabila perjanjian tersebut telah berlangsung lama pihak yang dirugikan atas pembatalan tersebut dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pihak yang membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak. Ganti rugi yang di ajukan oleh pihak yang dirugikan atas pembatalan yang sepihak tersebut merupakan dpat berupa biaya ganti rugi, maupun bunga atas kerugian yang di deritanya.

Pembatalan yang dilakukan secara sepihak terhadap perjanjian yang mereka perbuat, sedangkan semua isi maupun peraturan yang tercantum didalam perjanjian tersebut belum dilaksanakan sama sekali oleh kedua belah pihak, maka

dengan adanya pembatalan perjanjian tersebut oleh salah satu pihak secara sepihak tidak menimbulkan akibat hukum apa-apa. Pembatalan perjanjian tersebut hanya membawa para pihak pada keadaan semula yaitu keadaan sebelumnya para pihak dianggap tidak pernah melakukan atau melakukan perjanjian diantara mereka.

Perjanjian hanya dapat dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak apabila tidak memnuhi syarat sah subjektif dari suatu perjanjian. Pembatalan tersebut hanya dapat dilakukan dengan mengajukan nya kepada pengadilan ataupun dengan pembelaan atau gugatan pihak yang akan membatalkan perjanjian.

Perjanjian yang dibatalkan secara sepihak tanpa alasan yang sah, dapat diajukan tuntutan kepada pihak yang membatalkan selama perjanjian tersebut telah berlangsung, sebaliknya apabila pembatalan secara sepihak tersebut terjadi sebelum adanya pelaksanaan perjanjian maka pembatalan itu hanya membawa pada keadaan semula yaitu keadaan yang di anggap tidak pernah terjadi perjanjian.

Menurut Djanius Djamin dan Syamsul Arifin disebutkan bahwa kerugian yang dapat dimintakan penggantian itu, tidak hanya yang berupa biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*konsten*) atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda si berpiutang (*schaden*) tetapi juga yang berupa

kehilangan keuntungan (*interessen*) yaitu keuntungan yang akan didapat seandainya berhutang tidak lalai (*winstderving*).<sup>51</sup>

Peraturan ganti rugi yang dimaksud dalam perjanjian sewa aset menurut Pasal 15 Perjanjian Sewa Aset PT. KAI merupakan:

1. Penyewa wajib memberikan ganti rugi kepada PT. KAI apabila terjadi kerusakan atau gangguan yang ditimbulkan atas hal-hal sebagai berikut:
  - a. Kegiatan penempatan atau pemasangan serta pembongkoran sarana milik penyewa pada objek sewa.
  - b. Pemakaian objek sewa oleh penyewa.
  - c. Kesalahan dan/atau kelalaian penyewa.
2. Atas kerusakan atau gangguan sebagaimana dimaksud ayat (1) PT. KAI akan melakukan investigasi dan perhitungan untuk menetapkan besaran ganti rugi yang mesti dipenuhi oleh penyewa.
3. Dalam hal kerusakan atau gangguan sebagaimana dimaksud ayat (1) mengakibatkan kerugian bagi pihak lain, maka PT. KAI tidak bertanggungjawab dan dibebaskan dari semua klaim, gugatan dan/atau tuntutan dari pihak manapun.

Perjanjian menetapkan bahwa dalam hal terlambatnya salah satu pihak untuk melaksanakan kewajiban sesuai dengan peraturan dan dalam jadwal waktu yang telah ditetapkan merupakan merupakan salah satu bentuk dari wanprestasi. Penentuan wanprestasi ini sendiri erat kaitannya dengan suatu pernyataan lalai yaitu suatu pesan dari salah satu pihak untuk memberitahukan pada saat kapan

---

<sup>51</sup> Djanius Djamin dan Syamsul Arifin. 2015. *Bahan Dasar Hukum Perdata*. Medan: Akademi Keuangan dan Perbankan Perbanas, halaman 191.

selambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi. Dengan demikian sebagai hal yang tidak dapat dipisahkan dalam penentuan pernyataan wanprestasinya salah satu pihak merupakan peraturan batas pelaksanaan kewajiban itu sendiri.

Pasal 23 Perjanjian Sewa Aset PT. KAI menyatakan:

1. Dengan tidak diajukan permohonan perpanjangan perjanjian oleh penyewa, yang mengakibatkan perjanjian berakhir sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan, maka penyewa paling lambat pada tanggal berakhirnya perjanjian, penyewa wajib mengosongkan objek sewa dari sarana atau fasilitas milik penyewa dan menyerahkan objek sewa kepada PT. KAI dalam keadaan baik dengan kondisi sekurang-kurangnya seperti saat dimulainya perjanjian, kecuali kemunduran akibat usia dan atau kondisi setelah dilakukan perubahan sesuai peraturan yang diatur dalam perjanjian.
2. Bila berakhirnya perjanjian terjadi akibat pengakhiran perjanjian oleh PT. KAI maka penyewa paling lambat 7 (tujuh) hari kalender setelah diterbitkan surat pemutusan perjanjian, wajib mengosongkan objek sewa dari sarana atau fasilitas milik penyewa dan menyerahkan objek sewa kepada PT. KAI dalam keadaan baik dengan kondisi sekurang-kurangnya seperti saat dimulainya perjanjian, kecuali kemunduran akibat usia dan atau kondisi setelah dilakukan perubahan sesuai peraturan yang diatur dalam perjanjian.
3. Serah terima objek sewa dituangkan dalam berita acara yang ditanda tangani oleh para pihak yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan perjanjian sewa dan penyewa menjamin bahwa pada saat serah terima objek sewa, bebas

dari hak-hak pihak lain yang membebaninya dan akibatnya penyewa menyatakan bertanggungjawab sepenuhnya.

4. Dalam hal penyewa belum mengembalikan objek sewa sebagaimana ditetapkan pada ayat (1) maka penyewa sekarang untuk nanti pada waktunya, dengan ini menyatakan secara tegas memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali akibat sebab apapun juga kepada PT. KAI untuk bertindak atas nama penyewa melakukan pengosongan objek sewa beserta semua hal-hal yang melekat pada objek sewa dan oleh akibat itu PT. KAI berhak menguasai objek sewa dengan melakukan tindakan:
  - a. Menguasai dan/atau melakukan pembongkoran atas sarana milik penyewa.
  - b. Memindahkan barang-barang penyewa yang berada pada objek sewa.dengan biaya menjadi tanggungjawab penyewa sepenuhnya, tanpa penetapan dari pengadilan atau instansi berwenang dilakukan dengan atau tanpa bantuan alat kekuasaan Negara yang sah sehingga untuk itu suatu surat kuasa khusus tidak diperlukan lagi.
5. Apabila dalam waktu 30 hari setelah pihak pertama memindahkan barang-barang penyewa dan penyewa tidak mengambil barang tersebut, maka dengan ditandatanganinya perjanjian, penyewa sepakat bahwa PT. KAI memiliki hak retensi dan penyewa menyatakan secara tegas memberi kuasa penuh kepada PT. KAI untuk menjual, melelang, dan atau memusnahkan barang-barang yang telah dipindahkan tersebut dan hasilnya dapat diperhitungkan dengan kewajiban penyewa.

6. Untuk keperluan tindakan PT. KAI sebagaimana tersebut pada angka ayat (3) dan ayat (4) penyewa membebaskan PT. KAI untuk waktu sekarang dan seterusnya untuk semua gugatan atau tuntutan baik dari penyewa atau pihak lain yang bertindak untuk dan atas nama penyewa dalam bentuk apapun.
7. Atas tindakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan (4), semua biaya untuk kepentingan dimaksud merupakan beban penyewa dan PT. KAI tidak berkewajiban mengganti kerugian apapun untuk dan atas hal apapun kepada penyewa.
8. Untuk keperluan pengakhiran perjanjian, PT. KAI dan penyewa sepakat dan setuju mengesampingkan peraturan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara.
9. Kuasa-kuasa sebagaimana pasal ini tidak dapat dicabut kembali selama penyewa belum menyerahkan objek sewa kepada PT. KAI kuasa yang diberikan oleh penyewa dengan melepaskan semua aturan-aturan yang termuat dalam undang-undang termasuk Pasal 1813 KUHPerdara dan semua aturan yang mengatur dasar-dasar dan sebab-sebab yang mengakibatkan suatu kuasa berakhir. Kewajiban-kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam ayat-ayat tersebut di atas akan tetap berlaku meskipun perjanjian ini berakhir atau diakhiri.

Perjanjian sewa aset antara PT. KAI dengan penyewa jika terjadi persengketaan atau perselisihan diantara para pihak, maka akan diusahakan penyelesaiannya dengan cara damai atau musyawarah. Jika dengan cara musyawarah tidak tercapai kata sepakat, maka akan diselesaikan melalui suatu badan arbitrase yang ditunjuk dan disepakati oleh kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan peraturan Pasal 18 Perjanjian Sewa Aset PT. KAI:



1. Perjanjian ini dibuat dan ditafsirkan berdasarkan hukum Indonesia.
2. Apabila terjadi perselisihan atau perbedaan pendapat dalam pelaksanaan perjanjian ini, maka akan diselesaikan melalui musyawarah untuk mufakat.
3. Apabila penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) gagal, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan dengan melalui Pengadilan Negeri sebagaimana dalam perjanjian.

Berdasarkan perjanjian sewa aset PT. KAI, maka jika yang disewakan oleh PT. KAI kepada penyewa merupakan bangunan yang dibangun di atas tanah negara yang dikelola PT. KAI, maka dibolehkan tetapi jika yang disewakan PT. KAI merupakan tanah, maka hal itu merupakan sebuah pelanggaran hukum. Oleh sebab itu, upaya sewa aset yang terjadi di atasnya mesti batal demi hukum. Dengan demikian perjanjian sewa aset antara PT. KAI sebagai yang menyewakan dan masyarakat sebagai pihak penyewa, kedua belah pihak dalam posisi salah jika yang menjadi objek yang disewakan merupakan tanah, bukan bangunan.

Dan keadaan disini terdapat *overmacht* (keadaan memaksa) PT. Kereta Api Indonesia menarik kembali perjanjian tersebut karena akan membuat sebuah jalan rel kereta api dari Medan ke Kualanamu dimana keadaan tersebut terpaksa di batalkan, maka PT. Kereta Api Indonseia bisa tidak memberikan pertanggungjawaban kepada masyarakat karena apabila seseorang tidak dapat memenuhi suatu perikatan atau melakukan pelanggaran hukum karena keadaan memaksa (*overmacht*), ia tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban.

Pasal 44 UUPA tegas mengatur, yang boleh menyewakan tanah merupakan pemilik tanah yang memiliki bukti kepemilikan atas tanah tersebut. Pemilik tanah itu mestilah warga negara atau badan hukum yang ditunjuk oleh

negara. PT. KAI bukan bagian dari badan hukum tersebut. Sebab mereka hanya operator yang menjalankan moda transportasi di atas rel.

PT. KAI hanya boleh menggunakan tanah perkeretaapian untuk menunjang kebutuhan operasional perkeretaapian, seperti rel, stasiun, dan lain sebagainya sehingga, tidak dibenarkan PT. KAI menggunakan tanah untuk selain penunjang operasional transportasi kereta api.

Tanah-tanah yang dimaksud oleh PT. KAI sebagai asetnya tersebut merupakan tanah negara sehingga jika PT. KAI ingin memilikinya sebagai aset, maka korporasi itu mesti mendaftarkannya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), hingga bukti kepemilikannya benar-benar diterbitkan.

PT Kereta Api Indonesia dan Undang-undang (UU) Perkeretaapian menjadi salah sumber sengketa tanah di Indonesia. Sebab, hingga saat ini UU Perkeretaapian tidak mau tunduk pada Undang-undang Pokok Agraria. Dengan demikian, hukum agraria tidak akan pernah memberikan kepastian hukum kepada sengketa tanah yang melibatkan PT KAI.

Praktiknya jika yang disewakan oleh PT KAI kepada penyewa adalah bangunan yang dibangun di atas tanah negara yang dikelola PT KAI, maka dibolehkan tetapi jika yang disewakan PT KAI adalah tanah, maka hal itu merupakan sebuah pelanggaran hukum sehingga sewa-menyewa yang terjadi di atasnya harus batal demi hukum.

Berdasarkan hal tersebut, maka perjanjian sewa menyewa antara PT KAI sebagai yang menyewakan dan masyarakat sebagai pihak penyewa, kedua belah pihak dalam posisi salah jika yang menjadi objek yang disewakan adalah tanah,

bukan bangunan. Pasal 44 UUPA tegas mengatur, yang boleh menyewakan tanah adalah pemilik tanah yang mempunyai bukti kepemilikan atas tanah tersebut. Pemilik tanah itu haruslah warga negara atau badan hukum yang ditunjuk oleh negara. PT. KAI bukan bagian dari badan hukum tersebut sebab PT KAI hanya operator yang menjalankan moda transportasi di atas rel.

PT, KAI pun hanya boleh menggunakan tanah perkeretaapian untuk menunjang kebutuhan operasional perkeretaapian, seperti rel, stasiun, dan lain sebagainya sehingga, tidak dibenarkan PT. KAI menggunakan tanah untuk selain penunjang operasional transportasi kereta api. Tanah-tanah yang dimaksud oleh PT KAI sebagai asetnya tersebut merupakan tanah negara sehingga jika PT. KAI ingin memilikinya sebagai aset, maka korporasi itu mesti mendaftarkannya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), hingga bukti kepemilikannya benar-benar diterbitkan.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Lahirnya perjanjian sewa aset PT. KAI merupakan berdasarkan kesepakatan para pihak antara PT. KAI dengan pihak ketiga. Perjanjian sewa aset PT. KAI menyewakan aset tanah milik negara yang dikuasainya kepada pihak lain merupakan sesuai dengan Peraturan Menteri BUMN No.PER-13/MBU/09/2014 tentang Pedoman Pendayagunaan Asset Tetap BUMN yang dalam peraturan tersebut telah dijelaskan secara rinci tentang hak dan kewajiban yang mesti dipenuhi oleh mitra yang menyewa lahan BUMN. Selain itu peraturan waktu penyewaan juga telah diatur sesuai dengan keputusan Direksi PT. KAI (Persero) No.Kep.U/KA.102/IV/KA-2016 tentang petunjuk pendayagunaan asset tetap perusahaan untuk jangka waktu sampai lima tahun.
2. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa aset PT. KAI merupakan penyewa berhak menggunakan objek sewa, meminta bantuan dari PT. KAI dalam hal pengurusan/rekomendasi perizinan atas pemakaian objek sewa dan menerima bukti pembayaran resmi dari PT. KAI . Kewajiban penyewa merupakan membayar harga sewa, meminta persetujuan tertulis kepada PT. KAI dalam hal penyewa akan mengalihkan/mengulangsewakan sebagian objek sewa kepada pihak lain terkait dengan kegiatan usahanya. Hak dari penyewa merupakan

kewajiban dari PT. KAI sedangkan kewajiban penyewa merupakan hak dari PT. KAI.

3. Akibat hukum pembatalan perjanjian sewa aset PT. KAI merupakan diberikan uang ganti rugi senilai Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu) dan setelah pembangunan proyek lintasan layang kereta api, maka warga boleh kembali menyewa lahan PT. KAI. Tetapi pihak kereta api juga dapat tidak mengembalikan atau membayar ganti rugi karena overmacht atau keadaan memaksa.

## **B. Saran**

1. Pihak pengelolaan atau pihak PT. Kereta Api Indonesia tidak bisa menyewakan tanah yang di kelolanya.
2. Agar dalam perjanjian sewa menyewa aset tanah PT. KAI di cantumkan hak dan kewajiban yang seimbang.
3. Kepada masyarakat agar tidak menempati tanah pengelolaan PT.Kereta Api Indonesia karena jika suatu terjadi atau keadaan memaksa masyarakat tidak dapat menuntut pihak kereta api.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdulkadir Muhammad. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Ahmadi Miru. 2017. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: RajaGrafindi Persada.
- Agus Yudha Hernoko. 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Bambang Sunggono. 2015. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Perkasa.
- CST. Kansil. 2016. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Djanius Djamin dan Syamsul Arifin. 2015. *Bahan Dasar Hukum Perdata*. Medan: Akademi Keuangan dan Perbankan Perbanas.
- Ida Hanifah dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: FH. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- J. Satrio. 2013. *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Munir Fuady. 2015. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Purwosusilo. 2014. *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Ricardo Simanjuntak. 2018. *Hukum Perjanjian Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*. Jakarta: Gramedia.
- Riduan Syahranni. 2016. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni,
- R. Soeroso. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Salim HS. 2015. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

-----;2014. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika

Sударsono. 2015. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.

Suharnoko. 2014. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

William T. Major. 2018. *Hukum Kontrak*. Bandung: Nuansa Cendekia.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

## **C. Jurnal**

Okny Nasrul, *Pemanfaatan Tanah Aset PT. Kereta Api oleh Pihak Ketiga*, Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 20, No. 3, Desember 2018.

Gede Adhitya Ariawan, *Kedudukan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Seumur Hidup Yang Dibuat Oleh Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2785K/Pdt /2011)* Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Acta Comitatus 2018.

Ifada Qurrata A'yun Amalia, *Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Dalam Putusan Nomor 1572 K/Pdt/2015 Berdasarkan Pasal 1320 Dan 1338 Kuh Perdata*, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune Volume I, Nomor 1 Agustus 2018.



*Siagap, Cerdas dan Terpercaya*

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474  
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id  
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA**

Nama Mahasiswa : TRY MUTIA DARWIS  
NPM : 1506200124  
Prodi/Bagian : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
Judul Skripsi : ANALISIS HUKUM TERHADAP PERJANJIAN SEWA ASET PT. KERETA API INDONESIA  
Pembimbing : M.SYUKRAN YAMIN LUBIS, SH.,CN.,M.Kn

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
20-3-2019	Siang di rumah	
1-3-2019	Waktu di Tinjauan pustaka Definisi Operasional	
2-6-2019	Ke-Bu Pida I, II, III	
4-7-2019	Ke-Bu Pida I, II, III	
4-9-2019	Publasi Rusa Maslah III	
7-9-2019	Alas pembatalan	
19-9-2019	Publasi III	
23-9-2019	Ke-Bu & Sarani	
24-9-2019	Ke-Bu	
1-10-2019	Ke-Bu di Sidang	

Diketahui,  
Dekan Fakultas Hukum UMSU

**(Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.)**

Dosen Pembimbing Skripsi

**(M.SYUKRAN YAMIN LUBIS, SH.,CN.,M.Kn)**



## PT. KAI (Persero) Divre I Sumut

Jalan Prof. H.M. Yamin, S.H. No. 14  
Perintis, Kecamatan Medan Timur  
Kota Medan, Sumatera Utara  
20232



No. *278*/COD.KAI/085/2019

Kepada Yang Terhormat  
Sdr. Dekan Fakultas Hukum UMSU  
Di-  
Medan.

Perihal : **Peneitian**

Sehubungan dengan surat Sdr. No. 1500/II.3-AU/UMSU-06/F/2019 tanggal 13 September 2019 perihal permohonan izin riset, dengan ini kami menerangkan bahwa mahasiswa tersebut di bawah ini :

N a m a : Try Mutia Darwis  
NPM : 1506200124  
Fakultas : Hukum  
Prodi./Bagian : Ilmu Hukum/Hukum Keperdataan

Benar bahwa yang namanya tersebut di atas telah melakukan penelitian di perusahaan kami dalam rangka penyusunan skripsi.

Setelah mahasiswa yang bersangkutan selesai melaksanakan penelitian dan penulisan, kepada kami agar diberikan copy tulisan/laporan penelitian yang bersangkutan.

Demikian kami sampaikan dan atas kerjasama yang baik dari saudara diucapkan terima kasih.

Ditetapkan di : Medan  
Pada Tanggal : 30 September 2019  
PT. Kereta Api Indonesia (Persero)  
Manajer Humas



MUHAMMAD ILUD SIREGAR, SH

Tembusan :

- Sdri. Try Mutia Darwis, Mhs. Fakultas Hukum UMSU di Medan
- Arsip.-