

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH
DINAS ANTARA KARYAWAN PT. KERETA API INDONESIA
(PERSERO) DIVISI REGIONAL II SUMATERA BARAT DENGAN
PIHAK KETIGA**

SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

OLEH :

MAI RUDI

0810112154



Program Kekhususan : Hukum Perdata

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2012

No. Reg. 3543/ PK I/ 04/ 2012

DAFTAR ISI

LEMBARAN PENGESAHAN

ABSTRAK i

KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Metode Penelitian	8
F. Sistematika Penulisan	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum tentang Hukum Perjanjian	
1. Pengertian dan Pengaturan Perjanjian	15
2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian	18
3. Unsur-Unsur Isi Perjanjian	20
4. Asas-Asas Perjanjian	21
5. Bentuk-bentuk Perjanjian	23
6. <i>Kebatalan atau Nulitas dalam Perjanjian</i>	25
B. Tinjauan Umum tentang Sewa Menyewa	
1. Pengertian dan Pengaturan Sewa Menyewa	31
2. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa dan Pihak yang Menyewakan..	32
3. Perihal Risiko dalam Sewa Menyewa	35
4. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa	37
C. Tinjauan Umum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia	

Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.
.....38

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat 41

B. Kekuatan yuridis perjanjian sewa menyewa antara karyawan PT kereta Api (persero) Divisi Regional II Sumatera Barat dengan pihak ketiga..... 43

C. Proses penyelesaian apabila terjadi sengketa dalam perjanjian sewa menyewa rumah dinas PT Kereta Api (persero) Divisi II Sumatera Barat 64

BAB IV PENUTUP

KESIMPULAN 68

SARAN 69

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Dewasa ini kebutuhan akan perumahan terasa sangat mendesak yang setiap tahunnya mengalami peningkatan sesuai dengan pertumbuhan penduduk. Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat mengakibatkan kebutuhan akan rumah juga semakin meningkat. Hal ini sejalan dengan amanat di dalam Pasal 28H Ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

1945 menyebutkan bahwa setiap orang hidup sejahtera lahir dan bathin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta memperoleh pelayanan kesehatan. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

Salah satu cara untuk mengatasi kebutuhan akan rumah ialah dengan menambah jumlah rumah yaitu dengan cara memberi kesempatan kepada setiap warga negara dan badan hukum, baik itu badan hukum swasta maupun badan hukum negara untuk membangun perumahan yang dapat digunakan baik untuk kepentingan pribadi, pihak tertentu atau untuk disewakan kepada pihak ketiga. Rumah yang disewakan tersebut kepada masyarakat yang menyewakan haruslah dibuat suatu perjanjian antara penyewa dengan pihak yang menyewa yang disebut dengan perjanjian sewa menyewa.

Adanya pertumbuhan penduduk yang tinggi mengakibatkan banyak penduduk kekurangan tempat tinggal. Disisi lain ada penduduk yang kelebihan tempat tinggal. Bagi mereka yang kelebihan tempat tinggal, mereka menyewakan rumah-rumah tersebut kepada orang-orang yang membutuhkan. Untuk dapat mengusahakan agar setiap warga negara dapat berhak menikmati perumahan yang layak sebagaimana yang telah diamanatkan didalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, perlu adanya ketentuan mengenai hubungan sewa menyewa, harga sewa yang memberikan perlindungan kepada penyewa maupun yang menyewakan. Maka kemudian ditetapkan peraturan-peraturan tentang sewa menyewa yang berisi tentang penentuan harga sewa, hak dan kewajiban pihak yang penyewa dan pihak yang menyewakan, cara-cara menyelesaikannya jika ada sengketa dalam sewa menyewa rumah.

Pembahasan mengenai perjanjian sewa menyewa tentu tidak terlepas dari konsep perjanjian secara mendasar sebagaimana termuat dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menegaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian terdapat dalam Buku III KUH Perdata yang memiliki sifat terbuka artinya bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur di dalam undang-undang.¹

Sifat terbuka KUH Perdata ini tercermin dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya setiap orang bebas untuk menentukan bentuk, macam dan isi perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kesusilaan dan ketertiban umum, serta selalu memperhatikan syarat sahnya suatu perjanjian.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik yang awalnya merupakan aturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman. Namun karena Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman telah dicabut dan diganti dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Menurut Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Selain itu di dalam Pasal 51 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman tersebut

¹Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hal.160.

dijelaskan bahwa Penghunian rumah negara diperuntukan sebagai tempat tinggal atau hunian untuk menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

Pada Pasal 51 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tersebut yang dimaksud dengan rumah negara adalah rumah-rumah dinas. Rumah dinas yang dimaksudkan tersebut merupakan fasilitas yang disediakan bagi pegawai dinas tertentu yang berkaitan dengan tugas kedinasannya. Begitu juga dengan rumah dinas yang dimiliki oleh PT Kereta Api dimana dalam menempati rumah dinas PT Kereta Api Indonesia (Persero) harus berdasarkan perjanjian tertulis yang sudah diatur secara baku dari perseroan dengan berpedoman pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Pasal 1320 tentang syarat-syarat sah nya perjanjian. PT Kereta Api Indonesia (Persero) memberi fasilitas rumah dinas kepada karyawannya bertujuan untuk memperlancar pekerjaan pegawai yang berkaitan dengan tugas yang diembannya. Namun dilihat dalam perkembangannya, penggunaan rumah dinas banyak menyimpang dari tujuan awal tersebut. Penghuni rumah dinas PT Kereta Api Indonesia (Persero) diberbagai daerah sekarang ini terbagi menjadi : pegawai aktif, pegawai yang telah pensiun, janda, dan pihak ketiga yang mana pihak ketiga disini adalah orang luar atau bukan karyawan PT Kereta Api.

Pasal 9 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik menyebutkan bahwa:

“Penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari pemilik”.

Dalam uraian Pasal 9 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik jelas bahwa tanpa adanya izin dari pemilik atau yang menyewakan, penyewa rumah dilarang untuk menyewa ulangan atau menyewakan kembali rumah yang disewa baik itu sebagian atau seluruhnya. Namun dalam kenyataannya banyak dijumpai penyewa rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero)

yang menyewakan kembali sebagian atau seluruhnya atau dengan cara lain menyerahkan kenikmatannya kepada pihak ketiga tanpa persetujuan dari pihak PT Kereta Api sebagai pemilik rumah dinas.

Hal ini dilakukan oleh karyawan PT Kereta Api untuk menambah penghasilan setiap bulannya. Padahal karyawan PT Kereta Api hanya mempunyai hak atas sewa terhadap rumah dinas PT Kereta Api tersebut, sedangkan yang hak kepemilikan rumah tersebut dipegang oleh PT Kereta Api itu sendiri sehingga karyawan PT Kereta Api tidak boleh menyewakan kembali rumah dinas tersebut kepada pihak ketiga dikarenakan karyawan PT Kereta Api hanya memiliki hak sewa atas rumah dinas PT Kereta Api tersebut.

Seperti halnya perjanjian sewa menyewa rumah dinas PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi II Sumatera Barat yang dilakukan antara karyawan PT Kereta Api dengan pihak ketiga (penyewa) dimana karyawan PT Kereta Api (sebagai pihak kedua) yang diberikan rumah dinas oleh PT Kereta Api (sebagai pihak pertama) dengan cara sewa untuk dapat dijadikan tempat tinggal bagi karyawannya tetapi kenyataannya ada sebagian dari karyawan PT Kereta Api yang menyewakan rumah dinas tersebut kepada pihak ketiga yang sama sekali bukan karyawan PT Kereta Api dalam beberapa waktu tertentu untuk menempati rumah dinas tersebut tanpa diketahui oleh pihak PT Kereta Api itu sendiri.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka menarik untuk dikaji dan dituangkan dalam sebuah draft skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH DINAS ANTARA KARYAWAN PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) DIVISI REGIONAL II SUMATERA BARAT DENGAN PIHAK KETIGA”**.

B. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang dapat dikemukakan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana kekuatan yuridis perjanjian sewa menyewa rumah dinas antara Karyawan PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat dengan pihak ketiga ?
2. Bagaimana proses penyelesaian apabila terjadi sengketa dalam perjanjian sewa menyewa rumah dinas PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi II Sumatera Barat ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan permasalahan di atas, adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui kekuatan yuridis perjanjian sewa menyewa rumah dinas PT Kereta Api antara Karyawan PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat dengan pihak ketiga.
2. Untuk mengetahui proses penyelesaian apabila terjadi sengketa dalam perjanjian sewa menyewa rumah dinas PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat.

D. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis :
 - a. Untuk menambah ilmu pengetahuan, memperluas cakrawala berpikir penulis serta melatih kemampuan dalam melakukan penelitian secara ilmiah dan merumuskan hasil penelitian dalam bentuk tulisan.
 - b. Untuk memperkaya khasanah ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang hukum itu sendiri maupun penegakan hukum pada umumnya.
2. Manfaat Praktis yaitu :

- a. Memberikan pengetahuan kepada masyarakat mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah dinas PT Kereta Api Indonesia (persero) Divisi Regional II Sumatera Barat.
- b. Memberikan pedoman bagi pihak-pihak terkait didalam penelitian ini terutama bagi karyawan PT Kereta Api Indonesia (persero) Divisi Regional II Sumatera Barat maupun pemerintah mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah dinas PT Kereta Api Indonesia (persero) Divisi Regional II Sumatera Barat.
- c. Diharapkan dapat menjadi referensi bagi mahasiswa maupun dosen dalam menambah wawasan dan pengetahuan mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah dinas PT Kereta Api Indonesia (persero) Divisi Regional II Sumatera Barat.

E. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini untuk mendapatkan data dan informasi yang diperlukan mencakup :

1. Pendekatan Masalah

Penyusunan sebuah karya ilmiah memerlukan suatu metode penelitian yang tepat guna memudahkan dalam menemukan, merumuskan, serta memecahkan permasalahan yang ada, sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran. Pendekatan yang digunakan yaitu yuridis normatif. Pendekatan terhadap permasalahan dilakukan dengan mengkaji berbagai aspek hukum. Pendekatan yuridis normatif dipergunakan dengan melihat peraturan perundang-perundangan yang mengatur mengenai perjanjian sewa menyewa, sehingga akan diketahui secara hukum tentang tinjauan yuridis perjanjian sewa menyewa

rumah dinas antara karyawan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat dengan pihak ketiga.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis karena diharapkan dapat diperoleh gambaran yang lengkap dan menyeluruh mengenai tinjauan yuridis perjanjian sewa menyewa rumah dinas antara karyawan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat dengan pihak ketiga, kemudian dilakukan analisis terhadap gambaran yang diperoleh dari tinjauan yuridis perjanjian sewa menyewa rumah dinas antara karyawan PT. Kereta Api Indonesia (PERSERO) Divisi Regional II Sumatera Barat tersebut.

3. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

1) Studi Kepustakaan (*Library research*)

Pada tahap ini dihimpun data dari berbagai bahan dan literatur yang relevan dan berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Bahan-bahan tersebut diperoleh dari perpustakaan Fakultas Hukum, perpustakaan Universitas Andalas dan buku pribadi.

2) Studi Lapangan (*field Research*)

Studi lapangan diperlukan sebagai data penunjang yang diperoleh melalui informasi yang berkaitan dengan permasalahan.

b. Jenis Data

1) Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dengan cara melakukan penelitian kepustakaan (*library Reseacrh*). Dalam penelitian kepustakaan ini, dilakukan untuk mendapatkan :

a) Bahan Hukum Primer

Pada bahan hukum primer ini, dilakukan penelitian terhadap bahan-bahan hukum yang sifatnya mengikat seperti:

- (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan pemilik.
- (4) Keputusan Direksi Nomor: SK. Nomor Keputusan Kep.U/LL.003/V/1/KA-2009 tanggal 14 Mei 2009 tentang Penetapan Tarif Sewa Tanah dan Bangunan Serta fasilitas lainnya di Lingkungan PT. Kereta Api (Persero).

b) Bahan Hukum Sekunder

Pada bahan hukum sekunder ini diperoleh dari buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang berkaitan dengan permasalahan.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier ini diperoleh dari kamus-kamus hukum yang ada kaitanya dengan terminology perjanjian sewa menyewa dan juga mendapatkannya dari media-media yang beredar di tengah-tengah masyarakat seperti media cetak berupa majalah, surat kabar, dan tabloid maupun media elektronik berupa internet.

2) Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan (*field research*) di PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat Padang.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Studi dokumen

Studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum (baik normatif maupun sosiologis) karena penelitian hukum selalu bertolak dari keadaan normatif. Untuk itu metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen serta berkas-berkas dan informasi yang diperoleh dari studi lapangan yang dapat mendukung permasalahan yang dibahas.

5. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan dengan mengkaji kembali terhadap buku-buku, dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan, catatan-catatan, berkas-berkas, serta informasi yang dikumpulkan dalam penelitian lapangan yang diharapkan akan dapat meningkatkan mutu data yang hendak dianalisis.

b. Analisis Data

Sebagai tindak lanjut proses pengolahan data didalam penelitian hukum normatif, maka analisis data pada hakekatnya berarti kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Sistematisasi berarti membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis tersebut, untuk memudahkan

pekerjaan analisis dan konstruksi.² Sebelum analisis dilakukan, terlebih dahulu diadakan pemeriksaan dan evaluasi terhadap semua data yang dikumpulkan (primer, sekunder maupun tersier), untuk mengetahui validitasnya. Setelah itu keseluruhan data tersebut akan disistematisasikan sehingga menghasilkan klasifikasi yang selaras dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini dengan tujuan untuk memperoleh jawaban yang baik pula.³ Analisis data yang dipakai adalah analisis data deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh disajikan secara deskriptif dan dianalisis secara kualitatif yaitu berdasarkan bahan hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan, peraturan Perundang-Undangan dan sumber data-data dokumen yang menjadi penunjang guna kepentingan penulisan penelitian ini. Penelitian ini akan memaparkan sekaligus menganalisis terhadap permasalahan yang ada dengan kalimat yang sistematis untuk memperoleh jawaban serta kesimpulan dari permasalahan dengan langkah-langkah data diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan penelitian kemudian ditarik kesimpulannya mengenai tinjauan yuridis perjanjian sewa menyewa rumah dinas PT Kereta Api antara karyawan PT kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat dengan Pihak ketiga.

F. SISTEMATIKA PENULISAN

Penulisan dari penelitian ini terdiri dari lima bab yang ditulis secara sistematika adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

²Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1995, hal. 251.

³Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2001, hal. 106.

Bab ini akan menguraikan hal-hal mengenai latar belakang penelitian, perumusan masalah yang akan diteliti, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian yang digunakan serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan diuraikan tentang pengertian dan fungsi perjanjian, syarat-syarat sahnya perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asas-asas perjanjian, bentuk-bentuk perjanjian, *kebatalan atau nulitas dalam perjanjian, pengertian sewa menyewa, hak dan kewajiban para pihak, perihal risiko dalam sewa menyewa, bentuk perjanjian sewa menyewa, serta tinjauan umum mengenai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Pemukiman dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.*

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan diuraikan segala sesuatu mengenai hasil penelitian dan analisisnya berdasarkan bahan hukum dan data yang didapatkan yaitu mengenai tinjauan yuridis perjanjian sewa menyewa rumah dinas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat, proses penyelesaian apabila terjadi sengketa dalam perjanjian sewa menyewa rumah dinas PT Kereta Api antara karyawan PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi II Sumatera Barat dengan Pihak ketiga.

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini akan menguraikan mengenai kesimpulan dari keseluruhan hasil pembahasan. Di samping itu pada bab ini juga berisi saran sebagai rekomendasi kepada pihak yang melakukan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Dinas PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional II Sumatera Barat.

