

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Dari pembahasan terhadap permasalahan yang telah dikemukakan dalam tesis ini, kesimpulan yang dapat penulis kemukakan adalah sebagai berikut:

1. Bentuk pemanfaatan aset tetap antara BUMN dengan Pihak lainnya diatur dalam Peraturan Menteri BUMN Nomor PER-07/MBU/04/2021 tentang Pedoman Kerja sama BUMN dan pedoman pelaksanaan kerjasama, dalam Pasal 4A angka 4 berupa;
  - a. Kuasa Kelola
  - b. Perusahaan Patungan (*joint venture company*)
  - c. Pendirian dana kelolaan investasi (*fund*)
  - d. Sewa menyewa aset
  - e. Kerja sama operasi
  - f. Bangun guna serah (*build operate transfer*)
  - g. Bangun Milik Serah (*build own transfer*)
  - h. Bangun Serah Guna (*build transfer operate*)
  - i. Bangun pelihara serah (*build maintain transfer*)
  - j. Lengkapi guna serah (*equip operate transfer*), dan/ atau
  - k. Bentuk kerja sama lainnya sesuai Anggaran Dara, karakteristik dan/ atau dinamika industri, sektoral, dan/ atau kebutuhan masing-masing BUMN.

Di daerah PT KAI (Persero) Divre II Sumatera Barat khususnya di daerah Batu Palano Sungai Pua bentuk pemanfaatan aset yakni sewa-menyewa aset

berupa tanah. Banyak masyarakat yang memanfaatkan tanah milik PT KAI (Persero) yang sudah tidak produktif dijadikan sebagai rumah tinggal, bangunan pertokoan, gudang, tempat ibadah, sarana umum seperti Sekolah, lahan pertanian dan perkebunan. Pada dasarnya bangunan yang di ijinan untuk berdiri di atas tanah milik PT KAI (Persero) ini adalah bangunan semi permanen tapi dalam kenyataannya banyak masyarakat yang sudah membangun bangunan dengan kondisi permanen.

2. Bentuk perjanjian sewa dalam KUH Perdata adalah bebas atau terserah menurut para pihak, kelihatan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh PT KAI (Persero) dilakukan secara tertulis, dan juga tidak tertulis, melainkan dikutip uang sewa dengan tertulis oleh Pegawai PT KAI (Persero). selaku badan hukum tentu yang berwenang mewakili perseroan adalah direksi, dan/atau yang diberi kuasa oleh direksi untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, dalam penyewaan dengan lisan tidak terlihat bahwa yang berhak melakukan perbuatan hukum itu adalah direksi atau yang dikuasakan dan/ atau yang ditugaskan karena dalam bukti pengutipan itu hanya terlihat pegawai PT KAI (Persero) mewakili negara. PT KAI (Persero) adalah subjek hukum dari badan hukum publik karena merupakan Badan Usaha Milik Negara, dalam hal ini pengelolaannya adalah berdasarkan UU Perseroan Terbatas (UUPT) yang harus diwakili oleh organ direksi, dan/ atau kuasa dari direksi. Dalam hal ini perjanjian sewanya tidak dilakukan oleh organ PT Persero tersebut atau kuasanya. Apabila perjanjian sewa dilakukan oleh subjek yang tidak berwenang untuk itu maka akibat perjanjian adalah dapat dibatalkan.

Memang perjanjian sewa dapat dilakukan dengan lisan, tetapi persetujuan kedua belah pihak saling mengakui bahwa memang ada kesepakatan dari pihak penyewa dan yang menyewakan. Apalagi kalau dilihat perjanjian tertulisnya hanya berupa bentuk pengutipan uang sewa saja dari pihak PT KAI (Persero). Meskipun di dalam KUH Perdata dikatakan bahwa kecacatan menyangkut subjek perjanjian tidak batal demi hukum, melainkan dapat di batalkan. Namun secara fakta pihak penyewa adalah masyarakat yang awam dengan hukum maka penyewaan tanah tersebut diterima saja dan dilakukan pembayaran uang sewa sesuai dengan apa yang ditetapkan sepihak oleh pihak PT KAI (Persero).

3. Jika perjanjian sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis. Selain itu perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris dalam bentuk akta notaris (autentik). Akta notariil adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang itu. Pejabat yang berwenang itu adalah Notaris, PPAT dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga. Fungsi digunakannya perjanjian tertulis adalah untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan terjadi di kemudian hari, dan juga sebagai alat bukti untuk mendapatkan suatu kepastian hukum bahwa perjanjian sewa menyewa benar telah terjadi. Dalam hal pengalihan hak atas tanah juga di perlukan peran PPAT, karena PPAT mempunyai kewajiban agar peralihan hak atas tanah dapat terselenggara secara benar. PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah mempunyai tugas memastikan kebenaran mengenai hak milik

atas tanah tersebut, memastikan kecakapan dan kewenangan bertindak dari pihak-pihak yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan objek hak milik atas tanah yang dialihkan, PPAT harus memeriksa keabsahan dari dokumen-dokumen.

## B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dirumuskan maka saran yang dianggap perlu berupa:

1. PT KAI (Persero) khususnya PT KAI Divre II Sumatera Barat harus segera melakukan pensertifikatan terhadap tanah aset yang belum memiliki status hak atas tanah, agar seluruh tanah aset PT KAI yang dikuasai saat ini memiliki status hak yang jelas sebagaimana yang diatur dalam hukum pertanahan yang berlaku. Perlu adanya *Standard Operating Procedure (SOP)* untuk pemberian pemanfaatan aset-aset PT KAI (Persero) dengan pihak ketiga. Perlu adanya sosialisasi yang dilakukan oleh PT KAI (Persero) terhadap masyarakat yang dilakukan secara berkala dalam konteks pemanfaatan tanah milik PT KAI (Persero).
2. Bagi masyarakat yang memanfaatkan tanah milik PT KAI (Persero) maupun tanah milik instansi lainnya, tentunya harus mengikuti aturan perundang-undangan yang berlaku demi tertibnya administrasi. Masyarakat juga mau membuka wawasannya untuk pengetahuan hukum, bisa dengan melakukan perjanjian dengan menggunakan pejabat umum Notaris. Sehingga tidak terjadinya konflik antara

masayarakat dengan Pemerintah. Perjanjian sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis. Selain itu perjanjian yang dibuat di hadapan Noataris dalam bentuk akta notaris (autentik). Akta notariil adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang itu. Pejabat yang berwenang itu adalah Notaris, PPAT dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga. Fungsi digunakannya perjanjian tertulis adalah untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan terjadi di kemudian hari, dan juga sebagai alat bukti untuk mendapatkan suatu kepastian hukum bahwa perjanjian sewa menyewa benar telah terjadi.



