

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Manusia merupakan salah satu makhluk hidup di bumi dan memiliki hubungan erat dengan tanah. Tanah merupakan tempat berpijak setiap umat manusia dalam menjalankan kehidupannya, karena dalam menjalani kehidupan seseorang atau badan hukum memerlukan tanah untuk dapat melakukan kegiatan sehari-hari seperti untuk tinggal, bangunan untuk usaha, bercocok tanam dan manfaat lainnya yang diperlukan. Artinya tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia dalam berbagai aspek baik dari aspek ekonomi, sosial, budaya dan aspek lainnya.

Tanah merupakan tempat terjadinya segala perbuatan hukum baik yang dilakukan oleh seseorang ataupun badan hukum. Dalam arti yuridis tanah adalah permukaan bumi, menurut Pasal 1 ayat (4) pengertian bumi dan permukaan bumi termasuk tubuh bumi serta yang berada dibawahnya. Menurut Effendi hukum tanah merupakan aturan-aturan hukum baik secara tertulis ataupun tidak tertulis yang mengatur tentang hak-hak dalam penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga serta hubungan hubungan yang konkret (Urip Santoso, 2015, hlm 7). Jadi dapat disimpulkan bahwa tanah adalah objek hukum berupa permukaan bumi serta tubuh bumi yang berada didalamnya yang diatur dalam aturan-aturan hukum baik secara tertulis dan tidak tertulis.

Status hukum tanah terbagi menjadi dua jenis yaitu tanah negara dan tanah hak. Tanah negara adalah semua tanah yang langsung dikuasai oleh negara, sedangkan bukan tanah negara yang biasa disebut dengan tanah hak adalah semua tanah yang dikuasai orang atau badan hukum berdasarkan hak tertentu (Suhariningsih, 2009, hlm 81). Undang-Undang Pokok Agraria tidak mengenal dan mengatur secara tegas tanah negara namun dalam Undang-Undang Pokok Agraria dikenal sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Hal tersebut disebutkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa tanah yang dikuasai negara merupakan penjabaran dari hak menguasai dari negara atas bumi, air, dan ruang angkasa.

Menurut Maria S.W Sumardjono tanah negara adalah tanah yang tidak diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak lain, atau tidak diletaki dengan suatu hak, yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah ulayat, dan tanah wakaf (Maria S. W Sumardjono, 2010, hlm 25). Tanah negara dapat dikelompokkan menjadi tiga yaitu karena tanah tersebut adalah tanah negara, yang kedua sebagai tanah negara jika terdapat hak atau izin yang tetap ada dan dicabut untuk kepentingan umum, ketentuan undang-undang, dan tanah negara yang hak/izinnya akan berakhir serta tidak diperpanjang, baik atas permintaan pemegang hak maupun karena kebijakan politik agrarian nasional (Julius Sembiring, 2016, hlm 19-20).

Setiap negara tentu memiliki visi dan misi tersendiri untuk mencapai kesejahteraan, kehidupan yang bermartabat serta terwujudnya hak dan bagi

warga negaranya, salah satunya dengan pendirian perusahaan negara. Badan Usaha Milik Negara merupakan badan usaha yang dibentuk dan dimiliki oleh negara untuk mengelola pemanfaatan sumber daya alam dengan membangun badan usaha yang dapat menunjang kehidupan masyarakat dan pembangunan sosial ekonomi negara. Pengertian BUMN dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang BUMN yaitu BUMN adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan. Salah satunya adalah PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang merupakan badan usaha milik negara yang bergerak dibidang transportasi yaitu perkeretaapian dan berada dibawah naungan Departemen Perhubungan.

Tujuan dari dibentuknya BUMN tentu untuk mendapatkan keuntungan-keuntungan dalam berbagai sektor usaha agar tidak dikuasai oleh pihak-pihak lain. Hal ini juga dilakukan agar dapat menghindari terjadinya monopoli dalam sistem perdagangan yang memihak keuntungan seseorang maupun kelompok tertentu. Pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang BUMN menyebutkan maksud dan tujuan pendirian BUMN yaitu :

- a. Memberikan sumbangan bagi perkembangan perekonomian nasional pada umumnya dan penerimaan negara pada khususnya;
- b. Mengejar keuntungan;
- c. Menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan memadai bagi pemenuhan hajat hidup orang banyak;
- d. Menjadi perintis kegiatan-kegiatan usaha yang belum dapat dilaksanakan oleh sektor swasta dan koperasi; dan
- e. Turut aktif memberikan bimbingan dan bantuan kepada pengusaha golongan ekonomi lemah, koperasi dan masyarakat.

Bentuk Badan Usaha Milik Negara terbagi atas 2 macam yakni Persero (Perusahaan Terbatas) dan Perum (Perusahaan Umum). Persero merupakan perusahaan yang modalnya berupa saham. Pengertian Persero menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 Tentang BUMN yaitu Perusahaan Perseroan, yang selanjutnya disebut Persero adalah BUMN yang berbentuk perseroan terbatas yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruh atau paling sedikit 51 % (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia yang tujuan utamanya mengejar keuntungan. Jadi kedudukan negara sebagai pendiri persero adalah sebagai pemegang saham sehingga negara dapat memiliki kendali terhadap persero. Berbeda dengan Persero, modal yang dimiliki Perum tidak berbentuk saham.

Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang BUMN bahwa perum adalah BUMN yang seluruh modalnya dimiliki negara dan tidak terbagi atas saham, yang bertujuan untuk kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan sekaligus mengerjakan keuntungan berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan. Syarat modal perum adalah seluruh modalnya dari negara. Artinya, negara memiliki peran untuk bertindak sendiri karena memungkinkan akan adanya peluang kerjasama dengan pihak swasta dalam memupuk modal (Gatot Suparmono, 2016, hlm 42). Sifat usaha yang ada pada perum dan persero juga berbeda, pada perum usaha mereka dititik beratkan pada pelayanan pada kemanfaatan umum baik pelayanan maupun penyediaan barang dan jasa.

Perseroan tentu memiliki upaya-upaya untuk mendapatkan keuntungan bagi kas perusahaan. Salah satunya adalah dengan melakukan sewa menyewa aset milik perusahaan. Contohnya seperti yang dilakukan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang melakukan sewa-menyewa bangunan atau rumah perusahaan miliknya yang dapat berupa mess, wisma, rumah, dan lainnya yang merupakan aset properti perusahaan. Definisi tentang sewa diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.”

Sewa menyewa merupakan perbuatan pemberian kenikmatan atas barang bergerak atau tidak bergerak kepada pihak lain dengan persyaratan serta pembayaran yang disepakati antara penyewa dan pihak yang menyewakan. Benda tidak bergerak yang dimaksud dapat berupa sebuah tanah yang nantinya akan digunakan baik untuk bangunan atau pertanian serta berupa bangunan/hunian yang digunakan untuk tempat tinggal maupun kegiatan usaha. Ketentuan khusus mengenai sewa-menyewa bangunan belum diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan hal ini membuat kurangnya sandaran hukum yang menjadi pedoman bagi masyarakat. Dalam kenyataannya hingga saat ini masih banyak oknum penyewa yang melakukan tindakan mengulang-sewakan bangunan yang disewanya terhadap pihak ketiga tanpa adanya izin dari pemilik benda sewaan.

Perbuatan mengulang-sewakan bangunan tanpa adanya izin dari pihak pemilik merupakan perbuatan memindahkan atau memberikan hak sewa kepada pihak lain yang dilakukan bukan dan tanpa izin dari pemilik bangunan. Tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak penyewa dalam perjanjian sewa-meyewa. Dalam hal ini terjadi perbuatan yang dilakukan yang mengakibatkan adanya kerugian bagi pihak yang menyewakan. Pengaturan mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada pasal 1365 yang menyatakan :

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Berdasarkan pasal tersebut dapat diartikan bahwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) merupakan sebuah tindakan baik yang disadari maupun tidak disadari oleh seseorang yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi pihak tertentu dan wajib mengganti kerugian yang diterima oleh pihak yang dirugikan. Pengaturan mengenai sewa menyewa hunian maupun rumah belum memiliki aturan yang dibentuk untuk mengatur secara khusus dan spesifik dalam sistem hukum Indonesia. Seperti yang disebutkan dalam Pasal 50 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dan pada Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa, ketentuan mengenai penghunian rumah baik dengan cara sewa menyewa atau bukan dengan cara sewa menyewa dan apa saja yang termasuk kedalam

penyalahgunaannya diatur lebih lanjut pada peraturan menteri dan peraturan pemerintah. Namun, terdapat pengaturan-pengaturan lain dalam hal sewa menyewa rumah yaitu pada Buku III tentang perikatan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan pada Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik. Sehingga walaupun Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik telah dicabut ia masih dapat dijadikan sumber hukum dan tetap berlaku sepanjang isi dari peraturan pemerintah tersebut tidak bertentangan dengan aturan di atasnya

Contoh kasus yang didalamnya terdapat unsur perbuatan melawan hukum berupa tindakan mengulang-sewakan bangunan kepada pihak ketiga tanpa adanya izin dari pemilik adalah kasus yang terjadi antara PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 2 Bandung dengan warga Jalan Kiaracandong No.181, Kota Bandung, Jawa Barat. Kasus ini bermula saat PT. Kereta Api Indonesia (Persero), memberikan rumah dinas dengan tanah kepada salah satu karyawannya lalu setelah ia pensiun, karyawan tersebut tetap menempati rumah dinas dengan melakukan perjanjian sewa menyewa bangunan. Setelah karyawan tersebut wafat, anak-anaknya memutuskan untuk tetap menempati rumah dinas dengan cara melanjutkan sewa-menyewa rumah dinas tersebut kepada PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Setelah bertahun-tahun menempati tempat tersebut, penyewa mengalami kesulitan dalam membayar uang sewa rumah dinas tersebut sehingga dengan inisiatifnya ia membangun kamar kos-kosan serta beberapa kios ditanah tersebut menggunakan uang pribadinya dan

disewakan kembali kepada pihak lain. Pada tahun 2022. PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 2 Bandung telah melakukan beberapa sosialisasi hingga mediasi kepada penyewa bahwa PT. Kereta Api Indonesia (Persero) akan mengambil alih kembali asetnya untuk di komersialkan kembali, tetapi terdapat beberapa pihak yang menolak dan enggan meninggalkan tempat tersebut.

Bulan September 2022 PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 2 Bandung akhirnya melakukan penertiban aset milik perusahaan berupa sebuah rumah sewa tersebut. Beberapa hari sebelumnya PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 2 Bandung telah memberikan surat perintah untuk mengosongkan hunian tersebut, namun hal tersebut tidak digubris oleh sang penyewa rumah. Sehingga PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 2 Bandung mengirimkan petugas keamanan untuk menertibkan dan mengangkat barang – barang milik penyewa. Selain itu penyewa tersebut belum menuntaskan kewajibannya membayar sewa terhadap PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 2 Bandung sejak tahun 2013. Dalam kasus ini dapat dilihat bahwa terdapat unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penyewa rumah yaitu saat ia menyewakan kembali bangunan sewa kepada pihak ketiga dengan tidak adanya izin dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) selain itu penyewa juga membangun beberapa bangunan baru diatas tanah yang ia sewa tanpa ada persetujuan dari PT. Kereta Api Indonesia (Persero) sehingga mengalami kerugian yang cukup besar.

No	Judul	Lembaga	Tahun	Perbedaan
1.	Penyelesaian Sengketa Mengulang-Sewakan Perspektif Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 (Studi Kasus Di Desa Tanjung Inten Kecamatan Purbolinggo Kabupaten Lampung Timur)	Ditulis Oleh Novita Fauziah Fakultas Hukum, Institut Agama Islam Negeri (Iain) Metro	2018	Dalam penelitian ini penulis membahas mengenai penyelesaian sengketa menurut hukum islam dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 atas perjanjian sebuah tanah yang disewakan kembali.
2.	Akibat Hukum Dari Perjanjian Menyewakan Kembali t anpa sepengetahuan Pemilik Indekos (Pada Ciputra House	Adik Ciputri Arya Permat; Ketutu Markeling; I Made Dedy Priyanto, Program Kekhususan Hukum Binis Fakultas Hukum Universitas Udayana	2019	Dalam penelitian ini para penulis membahas tentang akibat hukum dari menyewakan kembali tanpa sepengetahuan pemilik dan mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan dilaksankannya perjanjian antara penyewa dengan pihak ketiga.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dipaparkan, penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti yang akan dilakukan oleh penulis secara yuridis perbuatan melawan hukum yang dilakukan warga Kiaracondong, Kota Bandung Provnsi Jawa Barat terhadap PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Daop 2 Bandung, sehingga mengakibatkan ketidaksesuaian dengan

pengaturannya dalam hukum yang berlaku di Indonesia. Penelitian tersebut akan dituangkan dalam bentuk tulisan skripsi berjudul **“TINJAUAN YURIDIS MENGENAI TINDAKAN MENGULANG-SEWAKAN BANGUNAN KEPADA PIHAK KETIGA DARI PERJANJIAN SEWA MENYEWA BANGUNAN DENGAN PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 1365 KUHPERDATA”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas maka beberapa permasalahan yang perlu dikaji :

1. Bagaimana Kedudukan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dalam Melakukan Penyewaan Bangunan Terhadap Penyewa dihubungkan dengan Pasal 1365 KUHPerdata tentang Perbuatan Melawan Hukum?
2. Bagaimana Tindakan mengulang-sewakan bangunan kepada Pihak Ketiga dari Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan dengan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Dihubungkan dengan Pasal 1365 KUHPerdata tentang Perbuatan Melawan Hukum?
3. Upaya Hukum yang dapat dilakukan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Terhadap Tindakan Mengulang-Sewakan Bangunan Kepada Pihak Ketiga dihubungkan dengan Pasal 1365 Kuhperdata tentang Perbuatan Melawan Hukum?

C. Tujuan Penelitian

Setiap Karya Ilmiah tentunya memiliki tujuan yang dihasilkan,

Adapun tujuan dari skripsi ini adalah :

1. Untuk Meneliti Kedudukan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dalam Melakukan Penyewaan Rumah Terhadap Penyewa Dihubungkan dengan Pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum.
2. Untuk Meneliti dan Mengkaji tindakan mengulang-sewakan bangunan kepada Pihak Ketiga dalam Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan dengan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Dihubungkan dengan Pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum
3. Untuk Menganalisis Upaya Hukum yang dapat dilakukan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Terhadap Tindakan Mengulang-Sewakan Bangunan Kepada Pihak Ketiga dihubungkan Pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan atau manfaat baik secara teoritis dan praktis akademis. Adapun kegunaan yang diharapkan dari penelitian karya ilmiah ini adalah yaitu :

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian skripsi ini diharapkan dapat memberikan informasi-informasi dalam bidang hukum serta menjadi referensi dalam rangka mengembangkan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum, khususnya dalam hukum perdata yang memiliki hubungan tentang sewa-menyewa tanah serta hal-hal yang termasuk kedalam perbuatan melawan hukum dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan.

2. Secara Praktis

a. Untuk Masyarakat

Hasil dari penelitian ini diharapkan memberikan informasi yang berguna bagi masyarakat yang melakukan perjanjian sewa-menyewa bangunan, sehingga dalam menjalankannya masyarakat dapat menaati hukum yang berlaku dan meminimalisir terjadinya perbuatan melawan hukum.

b. Untuk Mahasiswa

Kegunaan penelitian ini bagi mahasiswa adalah diharapkan dapat menambah kepustakaan dan bahan bacaan serta dapat dipakai sebagai acuan terhadap penelitian sejenis pada kajian-kajian berikutnya.

E. Kerangka Pemikiran

Amandemen ke 4 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia

1945 :

“Kemudian dari pada itu, untuk membentuk suatu pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang- undang Dasar Negara Indonesia yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan Indonesia, dan kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”

Pemerintah dalam menjalankan negara harus melindungi hak serta kewajiban warga negaranya dengan menyelenggarakan pemerintahan berpedoman kepada Pancasila. Pada sila kelima Pancasila disebutkan bahwa negara Indonesia akan memberikan keadilan sosial bagi seluruh rakyatnya. Keadilan dalam KBBI berasal dari kata adil, artinya tidak berat sebelah, benar, tidak berat sebelah, tidak sewenang-wenang. Sedangkan keadilan hukum adalah keadilan yang dipaksakan oleh hukum itu sendiri berupa hak dan kewajiban.

Seorang ahli hukum dan filsuf terkenal Hans Kelsen menyatakan dalam bukunya "*general theory of law and state*" bahwa hukum berfungsi sebagai tatanan kehidupan masyarakat, dimana yang dianggap adil adalah yang dapat mengatur tingkah laku individu secara memuaskan. Hal ini dimaknai bahwa

pengaturan tingkah laku manusia bertujuan untuk menciptakan kebahagiaan yang tidak dapat dicapai sebagai individu seorang diri. (Ana Suheri, 2018, hlm 63).

Teori Keadilan dalam menurut Hans Kelsen terbagi atas dua konsep yaitu konsep keadilan perdamaian dan konsep keadilan legalitas atau hukum. Konsep keadilan perdamaian berasal dari cita-cita irasional yang dirasionalkan dengan pengetahuan berupa kepentingan-kepentingan yang dapat menimbulkan konflik. Sehingga penyelesaiannya dilakukan dengan sebuah tatanan yang dapat memuaskan salah satu dari kepentingan satu dari yang lainnya. Artinya ada kepentingan yang dikorbankan demi memuaskan kepentingan lain, namun dapat juga dilakukan pencarian jalan tengah untuk mendapatkan kesepakatan yang dekat dengan perdamaian bagi semua kepentingan. Konsep keadilan legalitas dan keadilan hukum ditunjukkan untuk memelihara landasan yang kokoh dari tatanan sosial tertentu. Menurut Kelsen keadilan memiliki arti legalitas, sehingga suatu aturan dikatakan adil apabila aturan itu benar-benar ditegakkan sedangkan aturan dikatakan tidak adil jika ditegakkan hanya pada satu kasus saja dan tidak ditegakkan pada kasus yang sama (Muhamad Sadi, 2021, hlm 122).

Menurut Hans Kelsen keadilan memiliki sifat yang subjektif, artinya tatanan sosial yang berlaku tidak dapat dijadikan patokan kebahagiaan dari masing-masing individu. Kebahagiaan yang sesungguhnya adalah mendapatkan kebahagiaan sebanyak-banyaknya sehingga dapat memenuhi kebutuhan – kebutuhan tertentu yang dianggap penting oleh pemerintah.

Kebutuhan yang dianggap penting tersebut dapat berupa kebutuhan papan, sandang, dan pangan. Namun terdapat perbedaan prioritas kebutuhan bagi setiap orang sehingga keadilan dikatakan subjektif. Dalam hal ini negara sebagai penyelenggara organisasi tertinggi memiliki kewajiban dalam pemenuhan keadilan setiap rakyatnya. Sehingga keadilan dapat memenuhi setiap hak dan kewajiban yang dimiliki oleh seluruh rakyat salah satunya adalah dengan melindungi rakyat secara hukum.

Menurut A.V. Dicey seorang cendekiawan dari negara Inggris menyebutkan negara hukum (*rule of law*) yang dianut oleh paham Anglo Saxon harus memiliki 3 unsur diantaranya, kekuasaan tertinggi dalam negara yaitu hukum atau supremasi hukum, kedudukan yang sama dalam mata hukum, konstitusi berlandaskan Hak Asasi Manusia (Moh. Koesnardi, 2010). Berdasarkan perubahan keempat terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 tentang paham negara hukum yang mulanya sekedar ada pada pembahasan Undang-Undang Negara Republik Indonesia 1945 kini disebutkan dengan absolut pada Pasal 1 ayat (3) yang menyebutkan “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Artinya dalam hal ini Indonesia adalah negara yang berkedaulatan hukum dan rakyat memiliki kewajiban untuk menaati hukum yang berlaku. Negara Indonesia merupakan negara hukum yang demokrasi atau dapat juga sebagai negara hukum demokratis, dengan menjadi negara demokrasi maka akan lebih mudah untuk mempertahankan dan mengontrol atas negara hukum itu sendiri.

Tujuan dari negara hukum adalah menjadikan hukum itu sendiri sebagai kekuasaan tertinggi dalam menyelenggarakan kedaulatan negara yang artinya pemerintah dalam menjalankan pemerintahannya wajib patuh terhadap hukum yang berlaku. Hal ini dikarenakan tidak ada satupun kekuasaan tertinggi lainnya di atas hukum (*above the law*), sehingga dengan menjadikan hukum sebagai kekuasaan tertinggi dapat menghindari terjadinya penyalahgunaan kekuasaan atau kesewenang-wenangan pemerintah dalam menjalankan pemerintahan terhadap masyarakat (Bahder Johan Nasution, 2013). Sebagai negara hukum tentunya Indonesia memiliki dasar hukum yang dijadikan landasan aturan dalam menjalankan kehidupan bernegara baik bagi para pemegang kekuasaan negara maupun bagi warga negaranya.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 memiliki posisi tertinggi dalam susunan peraturan hukum yang ada di Indonesia. Susunan tersebut seperti Ketetapan MPR, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, dan Peraturan Daerah, dalam pembuatan maupun kebijakan yang akan diambil oleh pemerintah wajib tunduk kepada peraturan paling tinggi. Sehingga, setiap kebijakan yang dibuat dan dilakukan dapat dipertanggung jawabkan berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Hierarki tersebut telah disebutkan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Wagiman, 2022).

Sebagaimana dari salah satu tujuan dari adanya hukum adalah untuk memberikan kepastian bagi masyarakat. Kepastian hukum yang diberikan

adalah untuk menjaga hak serta kewajiban warga negara. Menurut Gustav Radbruch seorang filsuf hukum asal Jerman, menjelaskan bahwa hukum dimaksudkan untuk mencapai keadilan dan kepastian hukum serta untuk memberikan manfaat bagi masyarakat. Oleh karena itu, hukum harus dinamis dan menyesuaikan dengan perkembangan zaman dalam rangka mencapai tujuan dari hukum itu sendiri. Sehingga dapat tercapainya perlindungan hak dan kewajiban bagi masyarakat dan menjaga ketertiban sosial (Ahmad Zaenal,2006). Gustav Radbruch juga menjelaskan mengenai prinsip prioritas, yang dibagi menjadi tiga dasar atas nilai-nilai tujuan hukum, yaitu keadilan (*gerechtigkei*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), dan kepastian hukum (*rechtsicherheit*). Ketiganya merupakan nilai dasar yang wajib diterapkan untuk menciptakan harmonisasi penegakan hukum.

Tujuan utama dari hukum sebagai alat untuk menegakan keadilan bukan sebagai alat otoritas yang digunakan untuk kesewenang-wenangan. Hukum yang baik adalah ketika hukum tersebut mengandung nilai-nilai keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Gustav Radbruch menyatakan terdapat 4 (empat) hal mendasar terkait arti dari kepastian hukum yaitu yang pertama hukum bersifat positif, artinya hukum positif adalah peraturan perundang-undangan. Kedua, hukum berdasarkan pada fakta, artinya dalam hal ini hukum harus didasarkan pada kenyataan. Ketiga, fakta yang ada harus dirumuskan dengan cara yang jelas dengan maksud agar menghindari kesalahan dalam makna yang akan diartikan. Terakhir, hukum positif tidak

dapat dengan mudah diubah. Kepastian ini diimplementasikan dalam sebuah produk hukum atau undang-undang.

Hukum positif yang berlaku mengatur kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu dipatuhi meskipun hukum positif terkadang tidak adil bagi beberapa pihak. Kepastian hukum dalam suatu peraturan perundang-undangan merupakan cara, metode dan sejenisnya yang didasarkan pada hukum atau peraturan yang berlaku. Kepastian hukum bergantung kepada hukum positif, tertulis. Hukum tertulis merupakan hukum yang dikeluarkan oleh lembaga negara yang berwenang, memiliki sanksi yang ketat dan berlaku. Secara normatif, kepastian hukum merupakan aturan yang dibuat dan diumumkan dengan pasti karena mengatur perilaku jelas dan logis. (Sakhiyatu Sova, 2017).

Aturan hukum dapat ditafsirkan sebagai kepastian hukum, sehingga aturan hukum harus dibuat secara jelas, logis, pasti, diketahui dan diakui agar tidak terjadi multitafsir dalam implementasinya. Kepastian hukum tertuang pada peraturan perundang-undangan yang nantinya menjadi acuan maupun arah bagi setiap individu dalam berperilaku dalam kehidupan bermasyarakat. Kepastian hukum dalam hukum positif Indonesia tertuang dalam Pasal 28D Ayat (1) Undang- Undang Dasar 1945 bahwa setiap warga negara berhak atas kepastian hukum dan perlakuan yang sama di hadapan hukum.

Aturan hukum yang dibuat harus bersifat tegas dan mengikat agar tercipta ketentraman dan ketertiban di masyarakat pada aturan yang telah ditentukan. Ketertiban berasal dari kata “tertib” yang berarti rapi, teratur,

menurut aturan. Ketertiban umum merupakan keadaan dalam masyarakat yang teratur mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku. Seperti teori ketertiban oleh Satjipto Rahardjo yang menyebutkan bahwa ketertiban dan kekacauan didasarkan pada proses sosial yang berhubungan, sebab dua hal tersebut hidup berdampingan dalam kehidupan sosial pada masyarakat. Ketertiban berasal dari kekacauan, sedangkan kekacauan yang terjadi dapat menimbulkan tata tertib baru dan melahirkan ketertiban.

Sujipto Rahardjo juga menghubungkan konsep ketertiban dengan keadilan. Baginya, ketertiban yang benar adalah ketertiban yang didasarkan pada prinsip keadilan. Ini berarti bahwa hukum dan aturan yang memelihara ketertiban harus adil dan berlaku sama bagi semua individu tanpa diskriminasi. Dengan kata lain, hukum yang adil adalah bagian dari upaya menjaga ketertiban sosial. Sujipto Rahardjo menganggap bahwa hukum memiliki peran penting dalam menjaga ketertiban. Hukum membentuk norma-norma yang mengatur perilaku individu dan kelompok dalam masyarakat. Ini termasuk norma-norma tentang hak dan kewajiban, aturan yang mengatur konflik, dan sanksi bagi pelanggar hukum. Dengan adanya hukum, ketertiban dapat ditegakkan dan dipertahankan

Perjanjian merupakan kegiatan yang menimbulkan dua orang atau lebih saling terikat dengan adanya sebuah persetujuan secara tertulis maupun tidak tertulis yang telah dibuat dan disepakati oleh pihak-pihak yang terlibat. Teori perjanjian menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo merupakan suatu kegiatan yang dilakukan dengan adanya kesepakatan antara satu orang atau lebih dengan

mengikat satu sama lain dan memiliki konsekuensi hukum. Dalam teori klasik perjanjian diartikan sebagai perbuatan hukum yang dilandaskan kesepakatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum tersebut berasal dari tiap undang-undang pada perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh pihak-pihak yang terikat perjanjian (Syahmin AK, 2006).

Sewa-menyewa menurut Wirdjono Prodjodikoro merupakan sebuah pemberian barang oleh pemilik barang tersebut kepada pihak lain dengan tujuan untuk memulai dan mengambil hasil dari barang itu sendiri serta dengan syarat pembayaran adanya pembayaran sewa barang tersebut dari penyewa barang (Joni Emirzon, 2021, hlm 63). Dengan perjanjian sewa, pemilik berkewajiban untuk memberikan kepada penyewa barang tertentu untuk digunakan, sedangkan penyewa berkewajiban untuk membayar sewa yang dikontrak. pemilik harus memberikan kepada penyewa barang yang dikontrak dalam kondisi baik. Di sisi lain, penyewa harus menjaga barang sewaan dalam kondisi fungsional barang yang disewa selama masa kontrak (Riza, 2012). Elemen penting dari sebuah perjanjian sewa adalah persetujuan untuk isi kontrak, sewa, dan durasi kontrak.

Sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual artinya perjanjian tersebut sudah sah pada waktu disetujuinya kesepakatan yang buat oleh para pihak. Sewa-menyewa umumnya dilakukan dengan perjanjian yang dibuat antar pihak terkait sebagai undang-undang yang mengikat bagi kedua belah pihak dan seringkali juga perjanjian tersebut dilanggar oleh para pihak dengan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan terjadinya kerugian bagi

pihak tertentu. Menurut Urip Santoso penyewaan kembali terhadap pihak ketiga diatas tanah milik orang lain tidak diperbolehkan tanpa adanya izin pemilik hunian maupun pemilik tanah (Urip Santoso, 2016, hlm 322). Apabila pihak penyewa melakukan perbuatan tersebut maka pihak yang menyewakan dapat membatalkan perjanjian yang telah dibuat serta dapat meminta denda ganti rugi yang telah ia dapatkan.

Perlindungan hukum adalah representasi dari implementasi fungsi hukum untuk mencapai tiga tujuan hukum, seperti keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan nilai dan martabat manusia serta pengakuan hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum di suatu negara hukum berdasarkan peraturan atau aturan yang tersedia di negara tersebut untuk mencegah kesewenang-wenangan. Perlindungan hukum biasanya dibentuk menjadi peraturan tertulis, sehingga karakteristiknya lebih mengikat dan menimbulkan sanksi yang harus dijatuhkan kepada pihak yang menentanginya.

Phillipus M. Hadjon membagi perlindungan hukum menjadi dua jenis, yaitu sebagai berikut :

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah konflik yang mungkin terjadi di masa depan dengan menggunakan aturan. Perlindungan hukum preventif memberi arti besar kepada pemerintah karena dengan perlindungan hukum preventif, pemerintah didorong untuk

lebih berhati-hati dalam mengambil keputusan atau tindakan baik yang didasarkan pada kebijaksanaan.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan kasus atau sengketa yang terjadi. Prinsip perlindungan hukum pertama adalah terhadap tindakan pemerintah yang terfokus dan berasal dari konsep yang tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia karena menurut sejarah barat, pengungkapan konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia diarahkan pada pembatasan dan meletakkan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

Indonesia sebagai hukum negara yang berdasarkan Pancasila memiliki kewajiban memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya sebagai apa yang telah dijelaskan dalam Pancasila itu sendiri (Philipus M. Hadjon, 1987). Nilai-nilai dalam Pancasila mengungkapkan pengakuan dan perlindungan terhadap manusia hak-hak di dalam negeri persatuan yang menghormati semangat persaudaraan untuk mencapai persemakmuran.

F. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang bertujuan untuk menuliskan fakta dan memperoleh gambaran yang menyeluruh mengenai peraturan perundang undangan dan dikaitkan dengan teori teori hukum mengenai tindakan mengulang-sewakan dari Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Terhadap PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Dihubungkan Dengan Pasal 1365 KUHPerduta.

1. Spesifikasi Penelitian

Untuk memaparkan permasalahan dalam penelitian hukum dengan judul Tinjauan Yuridis Mengenai Tindakan Mengulang-Sewakan Bangunan Kepada Pihak Ketiga Dari Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan dengan PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Dihubungkan dengan Pasal 1365 KUHPdata. Maka dari itu jenis penelitian yang digunakan untuk penelitian ini adalah ini metode penelitian deskriptif analitis karena dalam penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis, dengan menganut pada peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berkaitan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif di Indonesia selain itu juga karena dalam penelitian ini terdapat permasalahan dari sebuah peristiwa yang dikaji dengan menggunakan analisis pengolahan data yang dikumpulkan dan hasilnya dituangkan dalam bentuk tulisan.

2. Metode Pendekatan;

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan akan yang membahas doktrin-doktrin atau asas-asas dalam ilmu hukum. Data sekunder sebagai data utama, perolehan data dilakukan melalui studi kepustakaan yang merupakan metode teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui kepustakaan sebagai literatur yang dapat oleh penulis. Sehingga nantinya hasilnya dapat memberikan landasan teori

yang relevan dengan masalah yang akan di bahas antara lain dapat bersumber dari perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

3. Tahapan Penelitian;

Tahapan yang dilakukan pada penelitian hukum ini menggunakan beberapa cara yaitu diantaranya :

a. Tahap Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan merupakan penelitian yang dilaksanakan di perpustakaan dengan maksud untuk memperoleh data sekunder yang bersifat secara teoritis. Penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan teori-teori yang sifatnya memiliki korelasi dengan permasalahan pada penelitian ini. Adapun jenis data yang akan digunakan dalam penelitian ini diantaranya :

1) Bahan hukum Primer

Bahan Hukum Primer yaitu sumber hukum yang memiliki kekuatan mengikat diantaranya yaitu :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memuat penjelasan tentang bahan hukum primer seperti buku, artikel, jurnal, penelitian, tulisan, dan lain-lain yang berkaitan dengan pokok bahasan yang dibahas.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier yakni bahan hukum yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, kamus bahasa Inggris-Indonesia.

b. Tahapan Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitian dilapangan menggunakan metode wawancara langsung terhadap narasumber dan digunakan sebagai data pendukung.

4. Teknik Pengumpul Data;

a. Studi Kepustakaan

Pada studi kepustakaan yang dilakukan penulis memiliki maksud untuk mencari bahan materi yang nantinya digunakan pada penelitian hukum ini dengan cara mengumpulkan materi-materi tersebut dari sumber-sumber buku maupun dokumen tertulis. Materi-materi yang telah didapatkan tersebut akan dipilih dan diolah sehingga

nantinya hasil dari pengolahan data tersebut dikumpulkan menjadi bahan huku sekunder, primer, dan tersier.

b. Studi Lapangan

Studi lapangan yang dilakukan dengan cara penulis melakukan penelitian lapangan melalui wawancara ataupun observasi dengan pihak yang berkaitan dengan topik yang akan dibahas dalam penulisan hukum ini untuk sebagai bahan tunjangan dalam studi kepustakaan.

5. Alat Pengumpulan Data;

Alat Pengumpulan Data yang digunakan dalam Penelitian ini diantaranya :

a. Data Kepustakaan

Data kepustakaan pada penletian ini diperoleh dengan cara mempelajari bacaan dari berbagai sumber seperti buku, artikel, jurnal, peraturan perundang-undangan serta beberapa litertur lainnya yang memiliki hubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

b. Data Lapangan

Pengumpulan data dari lapangan yang diperlukan untuk memperoleh informasi-informasi secara spesifik sebagai bahan penunjang dari data kepustakaan dalam penelitian ini adalah dengan

melalui wawancara kepada para pihak terkait. Adapun alat bantu yang digunakan dalam penelitian ini adalah seperti telepon genggam dan alat tulis.

6. Analisis Data;

Data yang didapatkan pada penelitian ini dianalisis menggunakan metode yuridis-kualitatif, dengan cara menguraikan bagaimana seharusnya aturan yang berlaku dalam hukum positif serta memperhatikan susunan peraturan perundang-undangan yang relevan dalam topik permasalahan pada penelitian ini. Hal tersebut dilakukan agar menghindari adanya ketidakharmonisan antar peraturan. Data yang telah dikumpulkan selanjutnya disusun secara sistematis dan dilakukan analisis serta pengolahan untuk nantinya dipaparkan dalam bentuk penelitian

7. Lokasi Penelitian;

a. Perpustakaan

1. Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Jl. Lengkong Dalam No. 17 Bandung.
2. Dinas Perpustakaan dan Kearsipan Daerah Provinsi Jawa Barat (DISPUSIPDA), Jl. Kawalayaan Indah II No.4, Jatisari, Kec. Buah batu, Kota Bandung, Jawa Barat 40286
3. Dinas Arsip dan Perpustakaan Kota Bandung (Disarpus), Jl. Seram No. 2, Citarum, Kec. Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat 40115

4. Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Jl. Dipatiukur No. 35 Bandung

b. Lapangan

1. Rumah Narasumber Penyewa Rumah Dinas PT.KAI (Persero)
2. Rumah Dinas PT. (KAI Persero), Jl. Kiaracandong no.181, Kota Bandung, Jawa Barat
3. Kantor Daop 2 (PT Kereta Api Indonesia - Daop 2 Bandung), Jl. Stasiun Selatan No.25, Kb. Jeruk, Kec. Andir, Kota Bandung, Jawa Barat 40181.