

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PENYEWA PASCA
PEMBATALAN SEWA MENYEWA TANAH GRANT SULTAN
KARENA PENYALAHGUNAAN KEADAAN
(Studi Kasus Putusan Nomor : 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn)**

CHELO ANASTASYA RASYA GRISELDA

213300516037

**Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Hukum**



**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NASIONAL**

2025

LEGAL PROTECTION FOR TENANTS POST CANCELLATION OF LAND

LEASE GRANT SULTAN DUE TO ABUSE OF CIRCUMSTANCES

(Case Study of Decision Number: 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn)

CHELO ANASTASYA RASYA GRISELDA

213300516037

***This thesis is submitted as one of the requirements to obtain a Bachelor of Laws
degree***



UNDERGRADUATE PROGRAM

LEGAL STUDY OF LAW

FACULTY OF LAW

NATIONAL UNIVERSITY

2025

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PENYEWA PASCA PEMBATALAN SEWA MENYEWA TANAH GRANT SULTAN KARENA PENYALAHGUNAAN KEADAAN (Studi Kasus Putusan Nomor : 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn). Skripsi ini telah kami setujui untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nasional.

Jakarta, 28 Februari 2025

Mengetahui,

Dekan,

Pembimbing

Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S. Dr. Albert Tanjung, S.H., M.Kn., C.L.A.

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Chelo Anastasya Rasya Griselda
Tempat dan Tanggal Lahir : Jakarta, 31 Januari 2004
Nomor Pokok Mahasiswa : 213300516037
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum
Universitas : Universitas Nasional
Alamat : Jl. Kingkit II/5 Rt 010/ Rw 004, Kebon Kelapa,
Gambir, Jakarta Pusat
Nomor Hp/Tlp : 083819105523

Dengan ini menyatakan yang sebenarnya bahwa skripsi yang saya buat dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PENYEWA PASCA PEMBATALAN SEWA MENYEWA TANAH GRANT SULTAN KARENA PENYALAHGUNAAN KEADAAN (Studi Kasus Putusan Nomor : 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn)” adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan. Semua data yang saya pergunakan dalam skripsi ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan yang orisinil. Bila kemudian hari, terbukti skripsi ini adalah plagiat maka saya bersedia mempertanggung jawabkannya secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya dan tanpa ada paksaan dari siapapun

Jakarta, 28 Februari 2025



(Chelo Anastasya Rasya Griselda)

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PENYEWA PASCA
PEMBATALAN SEWA MENYEWA TANAH GRANT SULTAN KARENA
PENYALAHGUNAAN KEADAAN (Studi Kasus Putusan Nomor : 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn)

Skrripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada tanggal 7 Maret 2025 dan
dinyatakan LULUS dengan nilai A dan predikat Cumlaude.

Jakarta, 11 Maret 2025

Mengetahui,

Dekan,

Pembimbing,

(Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.) (Dr. Albert Tanjung, S.H., M.Kn., C.L.A.)

Tim Penguji,

Ketua,

Anggota,

Anggota,

(Dr. Afnaini, S.H., M.Si.)

(Mahruf, S.H., M.H.)

(Dr. Albert Tanjung,
S.H., M.Kn., C.L.A.)

ABSTRAK
PROGRAM SARJANA UNIVERSITAS NASIONAL
PROGRAM STUDI HUKUM
SKRIPSI, 27 FEBRUARI 2025

- A. Nama Penulis Skripsi** : Chelo Anastasya Rasya Griselda
B. Nomor Pokok Mahasiswa : 213300516037
C. Judul Skripsi : Perlindungan Hukum terhadap Para Penyewa Pasca Pembatalan Sewa Menyewa Tanah Grant Sultan karena Penyalahgunaan Keadaan (Studi Kasus Putusan Nomor: 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn)
D. Jumlah Halaman : xvi halaman pengantar dan 149 halaman isi
E. Isi Abstrak :

Sewa menyewa adalah salah satu jenis perjanjian, sehingga sudah seharusnya berpedoman pada syarat-syarat sah perjanjian yang diatur oleh Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat-syarat tersebut mencakup kesepakatan, cakupan, adanya objek tertentu, dan sebab yang halal. Penyalahgunaan keadaan mengakibatkan sewa menyewa dapat dibatalkan, sebab tidak memenuhi syarat kesepakatan. Sementara, putusan perkara Nomor: 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn yang pada amar putusannya menyatakan telah terjadi penyalahgunaan keadaan dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum tidaklah tepat. Perbuatan melawan hukum memang terjadi, tetapi bukan disebabkan oleh penyalahgunaan keadaan, melainkan karena adanya penguasaan dan pemanfaatan berupa sewa menyewa secara tidak berhak. Adapun permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah penyalahgunaan keadaan menyebabkan pembatalan sewa menyewa pada Tanah Grant Sultan, akibat hukum yang timbul terhadap para penyewa atas pembatalan sewa menyewa dan perlindungan hukum terhadap para penyewa dalam perkara Nomor: 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif dengan sumber hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyalahgunaan keadaan tidak terjadi, melainkan penguasaan dan penggunaan tanah secara tidak berhak oleh Tergugat VIII hingga Tergugat XIV yang menyewakan tanah kepada Tergugat I hingga Tergugat VII tanpa hak. Akibatnya sewa menyewa tersebut dibatalkan, tanah dikembalikan kepada Penggugat dan penyewa mengalami kerugian karena harus mengosongkan tanah tanpa penggantian dalam bentuk apapun. Perlindungan hukum bagi penyewa seharusnya dapat berupa pengembalian uang sewa berdasarkan Pasal 1557 KUHPerdata dan/atau ganti rugi yang proporsional sesuai prinsip pembatalan perjanjian.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pembatalan Perjanjian, Sewa Menyewa, Penyalahgunaan Keadaan

- F. Daftar Pustaka** : 46 (30 Buku, 4 Peraturan Perundang-undangan, 10 Jurnal, 5 Laman Internet)
G. Dosen Pembimbing : Dr. Albert Tanjung, S.H., M.Kn., C.L.A.

ABSTRACT
NATIONAL UNIVERSITY UNDERGRADUATE PROGRAM
LEGAL STUDIES PROGRAM
THESIS, FEBRUARY 27, 2025

- A. Writer's Name** : Chelo Anastasya Rasya Griselda
B. Student ID : 213300516037
C. Thesis Title : Legal Protection for Tenants Post Cancellation of Land Lease Grant Sultan
Due to Abuse of Circumstances (Case Study of Decision Number: 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn)
D. Number of Pages : Introduction page xvi and 149 content page
E. Abstract Content :

Lease agreements are a type of contract and must therefore adhere to the valid contractual requirements set forth in Article 1320 of the Civil Code. These requirements include mutual consent, legal capacity, a specific object, and a lawful cause. Abuse of circumstances may result in the annulment of a lease agreement, as it fails to meet the requirement of mutual consent. However, in case ruling No. 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn, where the judgment states that an abuse of circumstances occurred and was classified as an unlawful act, this classification is inaccurate. An unlawful act did occur, but it was not due to an abuse of circumstances; rather, it was caused by unauthorized control and utilization of land through leasing. The issues discussed in this study include the annulment of lease agreements on Grant Sultan Land due to abuse of circumstances, the legal consequences for tenants following the annulment, and legal protection for tenants in case No. 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn. This study employs a normative legal research method, utilizing primary, secondary, and tertiary legal sources. The research findings indicate that there was no abuse of circumstances; rather, the unauthorized control and use of land by Defendants VIII to XIV, who leased the land to Defendants I to VII without legal rights, led to the annulment of the lease agreements. Consequently, the lease agreements were annulled, the land was returned to the Plaintiff, and tenants suffered losses as they were required to vacate the land without any form of compensation. Legal protection for tenants should include a refund of lease payments based on Article 1557 of the Civil Code and/or proportional compensation in accordance with the principles of contract annulment.

Keywords: Legal Protection, Tenants, Lease Agreement Cancellation, Abuse of Circumstances

- F. References** : 46 (30 Books, 4 Legislations, 10 Journals, 5 Websites)
G. Supervisor : Dr. Albert Tanjung, S.H., M.Kn., C.L.A.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah, penulis memanjatkan rasa terima kasih kepada Allah SWT. Berkat rahmat dan karunia-Nya, penulis akhirnya dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “ Perlindungan Hukum terhadap Para Penyewa Pasca Pembatalan Sewa Menyewa Tanah Grant Sultan karena Penyalahgunaan Keadaan (Studi Kasus Putusan Nomor: 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn)". Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nasional.

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak selama masa perkuliahan hingga selesainya skripsi ini bukanlah hal yang mudah. Oleh karena itu, dengan tulus dan sepuh hati, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. El Amry Bermawi Putera, M.A., selaku Rektor Universitas Nasional;
2. Bapak Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional;
3. Bapak Dr. Mustakim, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional;
4. Bapak Masidin Nasrip, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Hukum Universitas Nasional;
5. Ibu Dr. Afnaini, S.H., M.Si., selaku Ketua Program Kekhususan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Nasional;

6. Bapak Dr. Albert Tanjung, S.H., M.Kn., C.L.A. yang tidak hanya berperan sebagai Dosen Pembimbing, tetapi juga sebagai guru kehidupan bagi penulis. Beliau yang dengan penuh kesabaran, telah membimbing, meluangkan waktu, memberikan arahan, serta mencurahkan pemikiran, semangat, dan motivasi, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan lancar
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Nasional yang telah membimbing, memberikan arahan, serta membagikan ilmu dan pengalaman berharga kepada penulis selama menempuh studi;
8. Seluruh staf dan karyawan Sekretariat Fakultas Hukum Universitas Nasional atas segala bantuan dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis;
9. Ibu Djamillah dan Bapak Giri Akbar selaku Mama dan Papa yang sangat penulis cintai, yang selalu menjadi sandaran terkuat bagi penulis dalam menghadapi kerasnya dunia. Mama dan papa yang tiada hentinya menyertakan doa di setiap langkah penulis, memberikan kasih sayang, bimbingan, serta dukungan, baik materiil maupun immateriil dengan keikhlasan yang tidak terhingga untuk penulis. Terima kasih sudah selalu memperjuangkan segalanya demi kehidupan penulis, perjuangan dan pengorbanan Mama dan Papa akan selalu menjadi motivasi terbesar bagi penulis untuk terus berjuang meraih impian, salah satunya untuk menyelesaikan skripsi ini. Semoga Mama dan Papa senantiasa diberkahi kesehatan dan umur yang panjang;

10. Vita Virginia Natadikara, S.E., satu-satunya kakak yang penulis miliki, sosok yang selalu memberikan cinta, perhatian dan dukungan kepada penulis tanpa henti. Terima kasih telah menjadi saudari terbaik bagi penulis, yang selalu menemani, memberikan saran dan nasihat dalam setiap suka maupun duka. Ketulusan dan kerja keras kakak dalam membantu kelancaran finansial studi penulis sungguh berarti. Semoga segala kebaikan yang telah kakak berikan dibalas dengan keberkahan dan kebahagiaan yang berlimpah;
11. Keona Caluella Melody Queency dan Kenneth Shein Anzel Evencio, kedua keponakan tersayang yang senantiasa menjadi penghibur dan penyemangat bagi penulis dengan kelucuan serta keceriaan kalian, terutama di saat-saat sulit dalam mengerjakan skripsi. Kehadiran kalian menjadi motivasi berharga bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu. Semoga di masa depan, penulis dapat menjadi *aunty* yang sukses dan membahagiakan kalian;
12. Dinar Septi Wahyudi, Mirda Rahayu Restari, Siti Nuraeni Halimah, dan Lusita, sahabat-sahabat terbaik penulis yang selalu memberikan semangat, hiburan, serta dukungan tanpa henti. Terima kasih telah selalu menguatkan penulis di saat-saat sulit, selalu saling mendoakan yang terbaik serta setia hadir sebagai pendengar yang baik selama penulis mengerjakan skripsi ini;
13. Rekan-rekan mahasiswa/i Fakultas Hukum Universitas Nasional yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, yang telah meluangkan waktu untuk

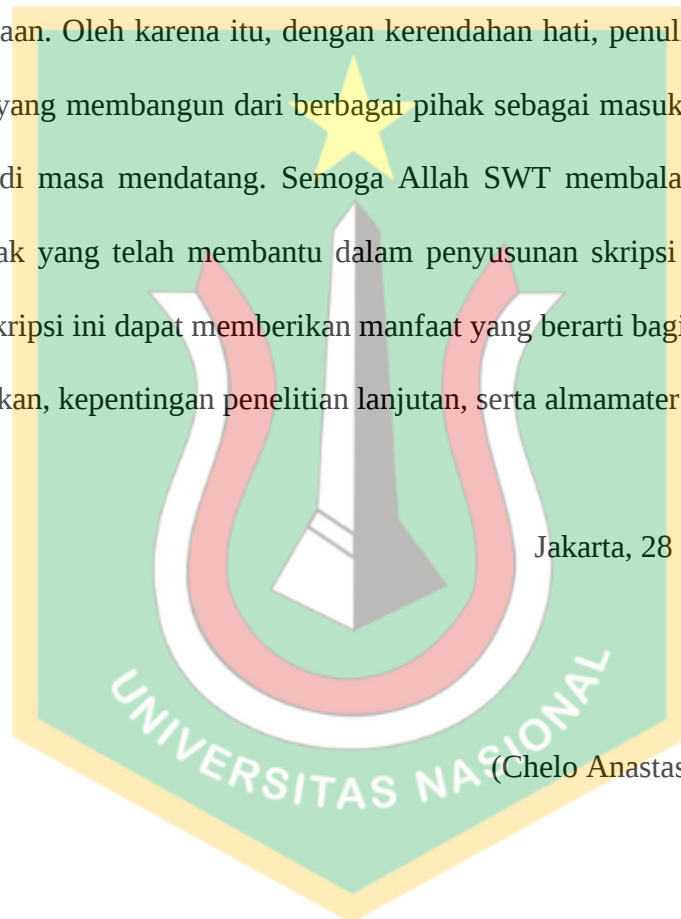
bekerja sama, berdiskusi selama menempuh pendidikan, serta saling berbagi informasi, semangat, dan doa terbaik hingga penyelesaian skripsi ini;

14. Semua pihak yang telah banyak membantu pemikiran kelancaran dan keberhasilan penyusunan skripsi ini.

Sebagai penutup, penulis menulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati, penulis menerima saran dan kritik yang membangun dari berbagai pihak sebagai masukan berharga untuk perbaikan di masa mendatang. Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini. Penulis juga berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat yang berarti bagi pihak-pihak yang membutuhkan, kepentingan penelitian lanjutan, serta almamater.

Jakarta, 28 Februari 2025

(Chelo Anastasya Raya Griselda)



DAFTAR ISI

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	iv
TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI	iv
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	12
D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual	13
E. Metode Penelitian.....	26
F. Sistematika Penulisan	31
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PEMBATALAN SEWA MENYEWA TANAH	33
A. Ketentuan Umum tentang Perjanjian	33
1. Pengertian	33
2. Dasar Hukum.....	35
3. Syarat-syarat	36

4. Asas-asas	41
5. Subjek dan Objek	47
B. Ketentuan Umum tentang Sewa Menyewa	49
1. Pengertian	49
2. Dasar Hukum	51
3. Unsur-unsur	53
4. Syarat-syarat	54
5. Subjek dan Objek	56
6. Hak dan Kewajiban Para Pihak	57
7. Berakhir dan Batalnya Sewa Menyewa	61
G. Pembatalan Perjanjian	67
1. Pengertian	67
2. Dasar Hukum	71
3. Akibat Hukum	72
H. Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembatalan Perjanjian	75
1. Pengertian	75
2. Dasar Hukum	77
3. Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Bagian Dari Cacat Kehendak	80
4. Syarat-Syarat untuk Menyatakan Adanya Penyalahgunaan Keadaan	87
5. Akibat Hukum	91
I. Tanah Grant Sultan	92
1. Pengertian	92
2. Eksistensi Tanah Grant Sultan	98
3. Kedudukan Tanah Grant Sultan Dalam Hukum Tanah Nasional	101
BAB III FAKTA YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PENYEWA PASCA PEMBATALAN SEWA MENYEWA TANAH GRANT SULTAN KARENA PENYALAHGUNAAN KEADAAN STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR : 8/PDT.G/2022/PN.MDN	104
A. Kedudukan Hukum Para Pihak	104

B. Kasus Posisi	108
C. Pertimbangan Hukum.....	112
D. Amar Putusan.....	119
BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PENYEWA PASCA PEMBATALAN SEWA MENYEWA TANAH GRANT SULTAN KARENA PENYALAHGUNAAN KEADAAN (Studi Kasus Putusan Nomor: 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn)	123
A. Penyalahgunaan Keadaan Menyebabkan Pembatalan Sewa Menyewa pada Tanah Grant Sultan dalam Perkara Nomor: 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn.....	123
B. Akibat Hukum yang Timbul terhadap Para Penyewa atas Pembatalan Sewa Menyewa dalam Perkara Nomor : 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn	136
C. Perlindungan Hukum terhadap Para Penyewa Dalam Perkara nomor 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn.....	140
BAB V PENUTUP	147
A. Kesimpulan.....	147
B. Saran.....	148
DAFTAR PUSTAKA	150

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Perbandingan Penyalahgunaan Keadaan dan Perbuatan Melawan Hukum.....	130
---	-----



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional
Nomor : 76/DK-FH/X/2024

Lampiran 2 : Berita Acara Ujian Sidang Komperhensif/Skripsi

Lampiran 3 : Catatan Perbaikan Ujian Sidang Skripsi

Lampiran 4 : Tanda Persetujuan Perbaikan Skripsi

Lampiran 5 : Berita Acara Seminar Proposal

Lampiran 6 : Catatan Perbaikan Seminar Proposal

Lampiran 7 : Hasil Turnitin

Lampiran 8 : Surat Permohonan Wawancara

Lampiran 9 ; Hasil Wawancara

Lampiran 10 : Dokumentasi Wawancara

Lampiran 11 : Putusan Nomor : 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn

