

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia dan tanah memiliki hubungan yang bersifat abadi, artinya sejak dilahirkan ke dunia hingga akhir hayatnya manusia akan senantiasa berhubungan dengan tanah.¹ Tanah merupakan salah satu kebutuhan vital manusia yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan sehari-hari, bukan hanya sebagai ruang gerak, tetapi juga sebagai sumber kehidupan. Tanah memberikan ruang bagi manusia untuk membangun tempat tinggal atau sarana lain yang mendukung aktivitasnya sehari-hari, serta menyediakan berbagai kebutuhan pokok yang menopang kelangsungan hidupnya.

Hubungan antara manusia dengan tanah senantiasa diatur oleh hukum. Di masa lalu, Indonesia menerapkan dua sistem aturan hukum pertanahan. Pertama, hukum tanah barat yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUHPerdatta”) meliputi tanah-tanah dengan hak barat, seperti hak *eigendom*, hak *erfpacht*, dan Hak *opstal*.² Kedua, hukum tanah Indonesia yang didasarkan pada tradisi lokal masyarakat Indonesia, seperti tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat. Dimana beberapa wilayah, tanah-tanah tersebut diciptakan oleh Pemerintah Swapraja salah satunya yaitu Grant Sultan yang merupakan semacam hak

¹ Arba, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Jakarta : Sinar Grafika 2019), hal. 1.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang- undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* , (Jakarta : Universitas Trisakti, 2015), hal. 54

milik adat atas tanah yang diberikan oleh Kesultanan Deli di Sumatera Timur kepada rakyatnya.³

Kemudian setelah berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”), dualisme hukum pertanahan yang sebelumnya diterapkan dan berlaku di Indonesia berakhir. Akan tetapi, tanah-tanah hak barat dan tanah-tanah hak Indonesia yang ada sebelumnya tetap diakui, masing-masing hak lama tersebut dapat dikonversi berdasarkan subjek yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah menjadi salah satu hak baru yang diatur di dalam UUPA.⁴ Selain menghapuskan dualisme hukum pertanahan di Indonesia, UUPA sebagai hukum tanah nasional juga bertujuan melindungi hak pemilik tanah sekaligus memberikan kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah untuk pembangunan. Hal ini sangat penting mengingat ketersediaan tanah yang ada sangatlah terbatas jika dibandingkan dengan jumlah kebutuhan akan tanah yang senantiasa bertambah seiring dengan pertumbuhan populasi masyarakat Indonesia.⁵

Tidak seimbangnya persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu sendiri memunculkan persoalan baru, yakni melonjaknya nilai harga tanah.⁶ Harga tanah yang kian melambung sering kali tidak sebanding dengan pendapatan dengan pendapatan seorang individu, sehingga

³ *ibid.*, hal. 55.

⁴ *ibid.*, hal. 95.

⁵ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung : Mandar Maju, 1990) hal.

⁶ Mochtar Naim, *Menggali Hukum Tanah dan Hukum Waris Minangkabau*, (Padang : Minangkabau studies Press, 1968), hal. 66.

mengakibatkan berkurangnya kemampuan diri seseorang untuk membeli sebidang tanah guna memenuhi keperluan pribadi atau tempat tinggalnya.

Sewa menyewa merupakan salah satu jalan yang sering kali dijadikan pilihan ketika kepemilikan tanah kian sulit dijangkau akibat harganya yang terus meroket. Melalui sewa menyewa tanah, seseorang dapat menikmati manfaat dan kenyamanan tempat tinggal atau ruang usaha tanpa dibebani biaya tinggi yang diperlukan untuk pembelian tanah.

Sewa menyewa berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan ditanggapi dengan pembayarannya.⁷ Para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa memiliki kewajiban, dimana pihak pemberi sewa berkewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak lain, sedangkan pihak penyewa berkewajiban untuk membayar harga sewa atas barang yang akan ia pakai atau nikmati kegunaan.⁸ Dengan demikian dalam konteks sewa menyewa tanah, penyerahan tersebut bukan untuk mengalihkan kepemilikan tanah tetapi hanya untuk mengalihkan kendali atas tanah yang disewa untuk diambil manfaatnya.

UUPA hanya mengatur secara singkat mengenai sewa menyewa tanah. Khususnya pada Pasal 44 ayat (3) UUPA menyatakan bahwa

⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Terjemahan R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta : PT Balai Pustaka, 2014), Pasal 1548.

⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta, PT. Intermedia, 1984), hal. 51.

“perjanjian sewa tanah yang dimaksud dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan”. Secara garis besar dapat dilihat bahwa pasal tersebut tidak menentukan apakah suatu perjanjian sewa menyewa atas tanah harus dibuat secara tertulis atau dapat dilakukan secara lisan, serta tidak menentukan apakah harus menggunakan akta notaris atau dapat dibuat dengan akta di bawah tangan, akan tetapi pasal ini menyatakan secara tegas bahwa perjanjian sewa menyewa tanah harus bebas dari unsur-unsur yang merugikan pihak manapun. Demikian suatu perjanjian tidak dapat dianggap sepele, ada konsekuensi yang timbul atas setiap pelanggaran. Sehingga meskipun Pasal 1338 KUHPerdata mengandung asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), akan tetapi keberlakuan suatu perjanjian tidak serta merta ditentukan hanya berdasarkan penandatanganan semata, harus diperhatikan pula pemenuhan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Pasal 1320 KUHPerdata telah menetapkan 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk menentukan keabsahan, yaitu:⁹

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dari keempat syarat yang disebutkan, syarat kesepakatan dan kecakapan dikategorikan sebagai syarat subjektif atau terkait dengan para

⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Terjemahan R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta : PT Balai Pustaka, 2014), Pasal 1320.

pihak atau subjek hukum yang membuat perjanjian. Syarat adanya suatu hal tertentu dan sebab yang halal dikategorikan sebagai syarat objektif karena berhubungan langsung dengan perjanjian itu sendiri serta objek yang diperjanjikan.¹⁰

Tidak terpenuhinya salah satu atau lebih dari syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPPerdata, baik subjektif maupun objektif akan menimbulkan akibat hukumnya masing-masing, adapun akibat hukum yang akan ditimbulkan yaitu :¹¹

1. Non eksistensi, terjadi apabila tidak tercapainya kesepakatan antara para pihak, maka suatu perjanjian tidak akan pernah ada;
2. *Vernietigbaar* (dapat dimintakan batal), apabila dalam suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dimintakan batal oleh pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas atau pihak yang tidak cakap;
3. *Nietig* (batal demi hukum), apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat adanya objek tertentu atau sebab yang halal, sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum atau dianggap tidak pernah lahir.

Mengacu pada ketiga akibat hukum diatas, jelaslah bahwa kesepakatan antara para pihak merupakan ruh perjanjian. Dengan kata lain,

¹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : PT Intermasa, 1996), hal. 17.

¹¹ Fricilia Eka Putri, Kedudukan dan Kekuatan Hukum Kontrak Ditinjau Dari Hukum Perikatan Dalam KUH-Perdata, *Lex Privatum*, Vol. III/No.2, 2015, hal. 36-44.

kesepakatan adalah hal yang paling substansial dalam suatu perjanjian. Subekti berpendapat bahwa yang dimaksud sepakat dalam konteks perjanjian berkaitan dengan persetujuan antara para subjek hukum yang terlibat. Pihak-pihak yang terlibat harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai pokok-pokok perjanjian yang dibuat. Dengan kata lain apa yang dikehendaki oleh salah satu pihak harus sejalan dengan kehendak pihak lainnya.¹²

Kesepakatan dalam pembentukan perjanjian seharusnya didasarkan pada kehendak yang bebas dan dilakukan dalam kondisi tanpa paksaan. Akan tetapi, dalam praktiknya tidak jarang ditemukan pembentukan kata sepakat dalam suatu perjanjian didapat dari hasil paksaan, penipuan dan kekhilafan. Dalam situasi seperti ini, meskipun tampak ada kesepakatan antara para pihak, nyatanya kesepakatan tersebut sebenarnya tidak dibentuk berdasarkan kehendak bebas sehingga dianggap cacat dan dapat mempengaruhi keabsahan perjanjian. Model kesepakatan seperti ini disebut sebagai kesepakatan yang mengandung cacat kehendak.¹³

Pasal 1321 KUHPerdara menyebutkan bahwa “tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”. Dengan demikian, cacat kehendak yang dimaksud dalam Pasal tersebut meliputi:

¹²Subekti, Hukum Perjanjian, Loc. Cit.

¹³ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta : Universitas Indonesia, 2004), hal. 217.

1. Kesesatan atau kekhilafan (*dwaling*)
2. Paksaan (*dwang*)
3. Penipuan (*bedrog*)

Cacat kehendak yang disebutkan dalam Pasal 1321 KUHPerdara dikenal sebagai cacat kehendak klasik. Dewasa ini, dalam perkembangan yurisprudensi terdapat bentuk cacat kehendak baru, yaitu penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan pengaruh yang tidak semestinya (*undue influence*).¹⁴

Penyalahgunaan keadaan merupakan doktrin yang telah lama diterima di negara-negara *common law*. Doktrin ini berakar dari prinsip-prinsip keadilan (*equity*), yang memberi wewenang kepada hakim untuk mengeluarkan putusan berdasarkan asas kepatutan, kesetaraan, hak moral dan hukum alam. Disamping itu, doktrin ini juga merupakan perluasan dari *power of equity* bagi pengadilan untuk mengintervensi suatu perjanjian yang didalamnya terdapat penyalahgunaan posisi yang tidak seimbang di antara para pihak.¹⁵

Penyalahgunaan keadaan memiliki dua unsur utama, yaitu ketentuan dalam perjanjian yang sangat merugikan salah satu pihak dan pemanfaatan kesempatan oleh pihak lain pada saat perjanjian dibentuk. Penyalahgunaan kesempatan hanya dapat terjadi ketika salah satu pihak dalam perjanjian memiliki keunggulan dibandingkan pihak lainnya.

¹⁴ Ridwan Khairandy, Loc. Cit.

¹⁵ *ibid.* hal. 227.

Berdasarkan pemahaman ini, Van Dunne membagi penyalahgunaan keadaan menjadi dua kategori, yaitu penyalahgunaan yang disebabkan oleh keunggulan psikologis dan penyalahgunaan yang timbul akibat keunggulan ekonomi.¹⁶

Pada saat ini meskipun tidak terdapat peraturan perundang-undangan yang secara eksplisit mengatur tentang penyalahgunaan keadaan, tetapi jika dilihat dari perkembangan hukum khususnya dalam praktik peradilan di Indonesia, penyalahgunaan keadaan telah menjadi faktor yang dapat digunakan sebagai alasan dibatalkannya perjanjian.¹⁷ Putusan yang pertama kali menarik perhatian terkait penerapan doktrin penyalahgunaan keadaan di Indonesia adalah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3431 K/Pdt/1985, yang diputuskan pada 4 Maret 1987. Dalam putusan tersebut, Mahkamah Agung berpendapat bahwa perjanjian harus dibatalkan karena ketentuan mengenai bunga pinjaman serta barang jaminan dianggap bertentangan dengan prinsip kepatutan dan keadilan.¹⁸

Putusan Mahkamah Agung dalam Perkara Nomor: 3431 K/Pdt/1985 tersebut menjadi titik awal penerapan penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian di Indonesia.¹⁹ Putusan tersebut dipergunakan untuk melengkapi ketiadaan ketentuan terkait penyalahgunaan keadaan

¹⁶ Nabilyla Risfa Izzati, *Penyalahgunaan Keadaan (Undue Influence) dalam Perjanjian Kerja*. (Yogyakarta : PT Kanisitus, 2021) hal. 66.

¹⁷ *ibid.* hal. 233.

¹⁸ Hulman Panjaitan, 2016, *Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953-2008 Berdasarkan Golongannya*, (Jakarta : Prenadamedia Group., 2016), hal.

¹⁹ Rendy Saputra, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2016), hal. 9-10.

sebagai dasar batalnya suatu perjanjian, yang dimana Pasal 1321 KUHPerdara tidak memfasilitasi hal tersebut. Ini dipraktikkan oleh Majelis Hakim yang memutus dan memeriksa perkara Nomor: 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn. Perkara ini terjadi setelah Penggugat selaku pemilik Tanah Grant Sultan No. 727 dikuasai oleh Tergugat I-VII selaku penyewa berdasarkan sewa menyewa. Penyewaan dilakukan dengan Tergugat VIII-XIV selaku pemberi sewa yang juga mengaku sebagai pemilik tanah berdasarkan Grant Sultan No. 99, 100, 101, 102.

Persoalannya, Tergugat VIII-XIV tidak dapat membuktikan keabsahan Grant Sultan yang dimiliki. Hal ini menjadi dasar bagi Majelis Hakim untuk membatalkan sewa menyewa diantara para tergugat. Uniknya amar putusan dalam perkara ini sama sekali tidak mengakomodir kerugian pihak penyewa yang timbul karena dibatalkannya sewa menyewa antara para tergugat. Padahal pihak penyewa adalah pihak yang beritikad baik, mereka sama sekali tidak mengetahui mengenai status objek kepemilikan tanah yang telah mereka sewa selama bertahun-tahun dan pihak pemberi sewa juga tidak pernah memperlihatkan surat tanah atas objek sewa.

Itikad baik memiliki peran yang sangat penting dalam pelaksanaan suatu perjanjian. Peran penting tersebut akan terlihat jelas ketika dalam pelaksanaan perjanjian terdapat keadaan yang mengakibatkan perjanjian tidak mungkin dilaksanakan seperti yang telah diperjanjikan atau meskipun

dapat dilaksanakan akan menimbulkan risiko yang sedemikian besarnya.²⁰

Menurut Wirjono Prodjodikoro, itikad baik dalam suatu perjanjian dapat dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu :²¹

1. Itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian yaitu perkiraan hati sanubari yang bersangkutan bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk mengadakan perjanjian secara sah menurut hukum sudah terpenuhi semuanya;

2. Itikad baik pada saat melaksanakan hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian selain terletak pada sanubari, juga mengindahkan norma, kepatutan dan keadilan dengan menjauhkan diri dari perbuatan yang mungkin menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Demikian jika dikaitkan dengan pendapat diatas dan kasus dalam perkara Nomor: 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn., Tergugat I hingga Tergugat VII selaku penyewa pada dasarnya telah beritikad baik karena ketika membentuk suatu perjanjian dalam sanubarinya mengira bahwa objek sewa tersebut adalah benar-benar milik Tergugat VIII hingga Tergugat XIV selaku pemberi sewa, meskipun dalam pembentukan perjanjian tersebut pihak pemberi sewa tidak memperlihatkan surat kepemilikan atas tanah yang disewakan. Akan tetapi karena pemberi sewa bukan merupakan pihak yang berhak memberikan sewa atas objek sewa tersebut, maka sewa

²⁰ Riduan Syahrani, Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata, (Bandung : PT. Alumni, 2006), hal. 239.

²¹ Wirjono Prodjodikoro, Azas-Azas Hukum Perdata, Cetakan 7, (Bandung: Sumur Bandung, 1979), hlm. 56.

menyewa tersebut berdasarkan putusan pengadilan dinyatakan cacat hukum dan para penyewa diwajibkan untuk melakukan pengosongan atas tanah tersebut. Sehingga penyewa kehilangan kenikmatan atas tanah yang disewanya, padahal tidak ada pertimbangan hukum yang menyebutkan para penyewa beritikad buruk. Terkait hal itu Pasal 1553 KUHPerdara menyebutkan hak-hak penyewa yang dibebankan pemberi sewa meskipun tidak ditentukan dalam perjanjian, yaitu:

1. Menikmati barang yang disewakan oleh pemberi sewa;
2. Mendapatkan jaminan pemeliharaan agar barang tersebut tetap dapat digunakan sesuai dengan tujuan penyewaannya;
3. Menikmati barang yang disewakan dengan tenteram selama masa sewa berlangsung.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa para penyewa sudah sepatutnya memperoleh perlindungan hukum dan tidak dirugikan. Tetapi perlindungan hukum terhadap penyewa yang beritikad baik tidak tercermin di dalam amar putusan dalam perkara Nomor: 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn tidak melindungi kepentingan hukum dari penyewa beritikad baik. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian skripsi 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)**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, terdapat 3 (tiga) permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian skripsi ini, yaitu :

1. Bagaimana penyalahgunaan keadaan menyebabkan pembatalan sewa menyewa pada Tanah Grant Sultan dalam perkara nomor 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn?
2. Bagaimana akibat hukum yang timbul terhadap para penyewa atas pembatalan sewa menyewa dalam perkara nomor 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para penyewa dalam perkara nomor 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan sebelumnya, dengan demikian penelitian ini bertujuan untuk :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis penyalahgunaan keadaan menyebabkan pembatalan sewa menyewa pada Tanah Grant Sultan dalam perkara nomor 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn;
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum yang timbul terhadap para penyewa atas pembatalan sewa menyewa dalam perkara nomor 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn;
- c. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap para penyewa dalam perkara nomor 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn.

2. Manfaat Penelitian

Dalam hal ini penulis membagi manfaat penelitian secara teoritis dan praktis, adapun manfaat tersebut adalah sebagai berikut :

a. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, terutama dalam memperkaya kajian mengenai penerapan doktrin penyalahgunaan keadaan dalam hukum perjanjian. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang berfokus pada perlindungan hukum bagi penyewa.

b. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan atau umpan balik bagi pihak-pihak yang berwenang, seperti pengadilan dan lembaga terkait, mengenai bagaimana seharusnya doktrin penyalahgunaan keadaan diterapkan dalam kasus pembatalan sewa menyewa. Serta untuk mendorong perlindungan hukum yang lebih adil bagi para penyewa agar hak-hak mereka tetap terjamin sesuai ketentuan yang berlaku.

D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

Pada dasarnya suatu penelitian bertolak dari adanya permasalahan penting yang memerlukan adanya pemecahan masalah. Untuk itu, agar dapat mengatasi permasalahan yang ditemukan, diperlukan adanya data-data yang akurat agar jalan keluar yang ditempuh benar-benar akurat, efektif

dan efisien.²² Oleh karena itu dalam suatu penelitian kerangka berpikir menjadi suatu hal yang penting untuk membantu penulis dalam mencari jawaban atas permasalahan yang diangkat. Dalam ilmu penelitian hukum terdapat 2 (dua) kerangka pemikiran yaitu kerangka teoritis dan konseptual. Dalam penelitian kerangka teori memiliki kedudukan yang penting, yaitu sebagai landasan berfikir dalam setiap langkah penelitian yang dilakukan, sedangkan kerangka konseptual berguna untuk menjelaskan makna dan maksud yang ada dalam teori-teori yang dipakai guna menjelaskan hubungan antar variabel yang diteliti.²³

1. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan uraian yang mengidentifikasi teori-teori yang akan dijadikan landasan berfikir untuk mengkaji suatu permasalahan yang sedang diteliti. Secara esensial, teori adalah kumpulan proposisi atau pernyataan yang saling berkaitan dan diatur dalam suatu sistem deduktif, yang bertujuan memberikan penjelasan mengenai suatu fenomena.²⁴ Demikian kerangka teori mempunyai maksud/tujuan untuk memberikan pengarahannya kepada penelitian yang akan dilakukan.

²² Tjetjep Samsuri, *Kajian Teori, Kerangka Konsep dan Hipotesis dalam Penelitian*, Makalah disampaikan pada Semiloka Penyusunan Program PLSP Pamong Belajar dan Staf Administrasi Balai Pengembangan Kelompok Belajar Sumatera Barat, Sumatera Barat, 2003, hal 1

²³ibid

²⁴M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal. 80

a. Teori *Living Law*

Dalam studi pluralisme hukum, dapat dipahami bahwa hukum nasional bukanlah satu-satunya aturan yang mengatur perilaku masyarakat. Dalam kehidupan sehari-hari, terdapat aturan hukum lainnya seperti hukum adat dan hukum agama yang dengan keterpaduan diantaranya sama-sama efektif dalam mengatur hubungan antar warga.²⁵ Friedrich Karl von Savigny menyatakan bahwa hukum merupakan perwujudan dari jiwa rakyat atau bangsa (*volksgeist*). Semua hukum pada awalnya tumbuh dari adat dan kebiasaan, baru kemudian dari keputusan pengadilan atau yurisprudensi. Jika ditanyakan tentang siapa yang diatur atau untuk siapa hukum itu berlaku, jawabannya adalah masyarakatlah yang menjadi subjek atas berlakunya hukum itu. Hukum tidaklah diciptakan secara paksa, melainkan muncul dari semangat orang-orang yang hidup bersama dan bekerja sama. Hukum berkembang secara alami melalui kekuatan-kekuatan dalam masyarakat itu sendiri, bukan berdasarkan kehendak sepihak dari pembuat hukum.²⁶ Demikian menurut Friedrich Karl von Savigny, pada dasarnya hukum berasal dari adat istiadat dan kepercayaan, bukan dari pembentuk undang-undang.²⁷ Untuk itu Teori *Living Law*

²⁵ Sekhar Chandra Pawana, *Polemik atas Konsep "Hukum Yang Hidup" Dalam Pembaharuan KUHP Di Indonesia*, Jurnal Dimensi Catra Hukum, Vol. 1, No. 1, 2023, hal 56.

²⁶ M. Zulfa Aulia, *Friedrich Carl von Savigny tentang Hukum: Hukum sebagai Manifestasi Jiwa Bangsa*, Jurnal Hukum, Vol. 3, No. 1, 2020, hal. 203.

²⁷ M. Zulfa Aulia, *Friedrich Carl von Savigny tentang Hukum: Hukum sebagai Manifestasi Jiwa Bangsa*, Jurnal Hukum, Vol. 3, No. 1, 2020, hal. 210

diperlukan dalam penelitian ini guna memberikan penjelasan mengenai eksistensi Grant Sultan sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang sah berdasarkan hukum adat yang diadopsi oleh hukum agraria di Indonesia.

a. Teori Keadilan

Dalam buku *Theory of Justice*, John Rawls mengemukakan bahwa keadilan tidak bisa tercapai jika kesejahteraan lebih besar (*greater welfare*) hanya dinikmati oleh sebagian pihak, sementara terdapat pihak-pihak lain yang kurang beruntung dan tidak mendapat manfaat.²⁸ Rawls merumuskan prinsip-prinsip keadilan dengan sepenuhnya memanfaatkan konsep yang ia ciptakan, yaitu “posisi asali” (*original position*) dan “selubung ketidaktahuan” (*veil of ignorance*). Konsep posisi asali dalam hal ini menggambarkan situasi di mana setiap individu dalam masyarakat berada dalam kedudukan yang sama dan setara, tanpa adanya pihak yang memiliki posisi lebih tinggi daripada yang lain. Dalam konteks ini, faktor-faktor seperti kedudukan, status sosial, tingkat kecerdasan, kemampuan, dan kekuatan tidak menjadi penentu, sehingga semua orang memiliki kekuatan dan kemampuan yang serupa. Dengan demikian, orang-orang tersebut dapat melakukan kesepakatan dengan pihak lain secara adil dan seimbang. Sementara, konsep

²⁸ Alip Dian Pratama, Konsep Keadilan John Rawls, Jurnal Thengkyang, Vol 5, No. 1 2020, hal 71

“selubung ketidaktahuan” yang dikemukakan oleh Rawls menyatakan bahwa setiap individu tidak mengetahui posisi sosial, kekayaan, atau keadaan pribadinya, hal ini dimaksudkan untuk menolak suatu pemilihan prinsip-prinsip yang berat sebelah karena seandainya sekelompok orang mengetahui bahwa mereka itu kaya atau mayoritas, tentu mereka akan memilih prinsip-prinsip keadilan yang dapat menghasilkan keuntungan-keuntungan yang sebesar-besarnya bagi kepentingan mereka. Dengan kedua konsep tersebut, Rawls berusaha membangun suatu sistem di mana masyarakat dapat mencapai prinsip keadilan yang benar-benar setara bagi semua individu. Inilah alasan mengapa ia menyebut teorinya sebagai “*justice as fairness*”, yang menekankan bahwa keadilan harus dirancang secara adil tanpa adanya bias terhadap kelompok tertentu.²⁹

Menurut Rawls, terdapat dua prinsip keadilan. Pertama, prinsip kebebasan yang sama sebesar-besarnya (*greatest equal liberty*), yang mencakup hak politik, kebebasan berbicara, berkeyakinan, menjadi diri sendiri, serta hak atas kepemilikan pribadi.³⁰ Kedua, prinsip perbedaan (*the difference principle*) dan prinsip persamaan (*fair equality of opportunity*). Inti dari prinsip ini adalah bahwa perbedaan tertentu perlu diatur sedemikian rupa untuk

²⁹ Ibid., hal 69-70.

³⁰ Damanhuri Fattah, Teori Keadilan Menurut John Rawls, Jurnal TAPIs, Vol. 9, No, 2, 2013. hal. 35.

memberikan manfaat maksimal bagi mereka yang paling kurang beruntung. Istilah “perbedaan” merujuk pada ketidaksamaan dalam peluang mendapatkan kesejahteraan, pendapatan dan kekuasaan. Sementara “yang paling kurang beruntung” merujuk pada pihak yang memiliki peluang kecil untuk mencapai prospek kesejahteraan, pendapatan dan kekuasaan. Oleh karena itu, Rawls berargumen bahwa perbedaan tertentu dapat dibenarkan asalkan hal tersebut memberikan manfaat terbesar bagi orang-orang yang paling tidak beruntung.

Kemudian menurut Aristoteles, keadilan merupakan suatu pemberian hak persamaan tapi bukan persamarataan. Aristoteles membedakan hak persamaan sesuai dengan hak proporsionalitas. Persamaan hak dipandang sebagai perlakuan terhadap setiap individu sebagai bagian dari satu kesatuan yang sama. Hal ini menunjukkan bahwa semua orang memiliki kedudukan yang setara di hadapan hukum. Sementara itu, kesetaraan proporsional berarti memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya berdasarkan prestasi yang telah dilakukannya. Oleh karena itu, dalam perspektifnya terdapat dua macam keadilan yaitu keadilan “*distributief*” dan keadilan “*commutatief*”. Keadilan *distributief* merujuk pada keadilan yang diberikan kepada tiap orang berdasarkan prestasi atau nya. Sedangkan keadilan *commutatief*

adalah keadilan yang keadilan yang berfokus pada kesetaraan bagi tiap individu tanpa membeda-bedakan prestasinya.³¹

Keadilan distributif menurut Aristoteles berfokus pada pembagian secara adil atas honor, kekayaan, dan barang-barang lain yang dapat diperoleh oleh individu dalam suatu masyarakat.

Aristoteles tidak mendasarkannya pada pendekatan matematis yang tidak memperhitungkan perbedaan individu, seperti peran, kontribusi, atau kebutuhan khusus setiap orang dalam masyarakat, melainkan melainkan harus proporsional. Artinya pembagian harus memperhatikan perbedaan nilai dan kontribusi yang diberikan oleh setiap individu. Dengan kata lain, keadilan yang sejati menurut Aristoteles adalah pembagian yang didasarkan pada kelayakan, di mana orang yang memberikan kontribusi lebih besar atau memiliki peran lebih penting berhak mendapatkan lebih banyak daripada yang lain, bukan sekadar pembagian yang sama rata.³²

- b. Demikian teori keadilan ini sangat relevan dijadikan dasar untuk memahami persoalan dalam penelitian ini, karena pada dasarnya keadilan dan perjanjian memiliki keterikatan, dimana dalam pembentukan dan pelaksanaan suatu perjanjian, keadilan harus menjadi landasan utama agar tercipta keseimbangan serta

³¹ Carl Joachim Friedrich, "Filsafat Hukum Perspektif Historis, (Bandung : Nuansa dan Nusamedia, 2004) hlm. 24.

³² Ibid, hlm. 25

perlindungan bagi para pihak, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

b. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum secara etimologis merupakan gabungan dari kata “perlindungan” dan “hukum”. Istilah perlindungan sendiri diartikan sebagai tempat berlindung atau tindakan melindungi, seperti memberikan perlindungan kepada orang yang lemah.³³ Sedangkan, pengertian hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah sekumpulan peraturan atau kaedah yang memiliki sifat umum dan normatif. “Normatif” mengacu pada penentuan apa yang harus dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan, serta cara pelaksanaan kaedah-kaedah tersebut, sedangkan “umum” menunjukkan bahwa prinsip-prinsip tersebut berlaku untuk semua orang.³⁴ Dengan demikian perlindungan hukum dapat diartikan sebagai tindakan untuk melindungi subjek hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Fitzgerald dengan merujuk pada teori perlindungan hukum John Salmond menyatakan bahwa hukum bertujuan untuk menyatukan dan mengatur berbagai kepentingan dalam masyarakat. Dalam kehidupan sosial, setiap individu memiliki kepentingan yang

³³ W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 1986), hal. 600.

³⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta : Liberty, 1991), hal. 38.

dapat bertemu atau bertentangan satu sama lain. Oleh karena itu, hukum berperan sebagai alat untuk melindungi kepentingan tertentu dengan membatasi kepentingan pihak lain. Dengan demikian, hukum memastikan keseimbangan hak dan kepentingan individu, sehingga tercipta ketertiban dan keadilan dalam masyarakat. Cara

hukum memberikan perlindungan ini adalah dengan menyeimbangkan dan mengatur kepentingan yang berbeda-beda sehingga tidak terjadi benturan yang merugikan. Perlindungan hukum ini sangat penting dalam interaksi hukum masyarakat karena interaksi tersebut melibatkan berbagai kepentingan, yang dikenal sebagai "kepentingan hukum".³⁵

Kepentingan hukum berkaitan dengan pengelolaan hak dan kepentingan manusia dalam masyarakat, sehingga hukum berperan penting dalam menentukan prioritas perlindungan hak tersebut. Dengan otoritas tertinggi yang dimilikinya, hukum berfungsi sebagai alat untuk menetapkan mana di antara berbagai kepentingan individu yang perlu diatur dan dilindungi terlebih dahulu.³⁶

- c. Keterkaitan teori perlindungan hukum dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis sejauh mana hukum memberikan jaminan dan perlindungan terhadap kepentingan hukum penyewa, khususnya

³⁵ Sutjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 53.

³⁶ *ibid.*, hal. 69

terkait dengan hak penyewa yang dirugikan akibat perjanjian sewa menyewa yang dibuat atas dasar penyalahgunaan keadaan.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dalam penelitian adalah hubungan atau keterkaitan antara berbagai konsep yang terkait dengan masalah yang akan diteliti. Kerangka ini digunakan untuk menjelaskan dan menghubungkan topik-topik permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian. Konsep-konsep yang dibentuk dalam kerangka diperoleh dari definisi yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Akan tetapi apabila definisi tersebut tidak dapat ditemukan dalam peraturan perundang-undangan, maka sebagai alternatif definisi tersebut dapat diambil berdasarkan pandangan para ahli, buku-buku atau definisi yang dibuat oleh penulis itu sendiri.

a. Penyalahgunaan Keadaan

Menurut Henry P Panggabean, penyalahgunaan keadaan merupakan salah satu alasan yang dapat digunakan untuk membatalkan perjanjian karena berkaitan dengan syarat subjektif sahnya perjanjian. Penyalahgunaan keadaan ini terjadi ketika salah satu pihak berada dalam posisi yang lebih kuat dan memanfaatkan situasi tertentu pihak yang lebih lemah, sehingga mengakibatkan pihak yang lebih lemah tidak memiliki kebebasan penuh dalam

menyatakan kehendaknya.³⁷ Oleh karenanya dalam penyalahgunaan keadaan terdapat dua unsur utama, yaitu ketentuan dalam perjanjian yang sangat merugikan salah satu pihak dan pemanfaatan kesempatan oleh pihak lain pada saat perjanjian dibentuk. Dari kedua unsur tersebut timbul dua bentuk penyalahgunaan keadaan,

yaitu penyalahgunaan keadaan yang bersumber dari keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan psikologis.³⁸ Penyalahgunaan dengan keunggulan ekonomis terjadi akibat ketidakseimbangan kekuatan ekonomi antara pihak-pihak yang terlibat, di mana pihak yang lebih kuat memanfaatkan posisinya untuk mendapatkan keuntungan yang tidak adil. Sedangkan, Penyalahgunaan dengan keunggulan psikologis terjadi ketika pihak yang lebih kuat secara psikologis memanfaatkan keadaan emosional atau mental pihak lain untuk memaksakan persetujuan yang merugikan.

b. Pembatalan Perjanjian

Pembatalan perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) mengacu pada kondisi di mana suatu perjanjian dianggap tidak lagi mengikat para pihak. Pembatalan perjanjian pada dasarnya adalah akibat hukum tidak terpenuhinya syarat-syarat sah perjanjian yang ditentukan oleh Pasal 1320 KUHP.

³⁷ Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, (Yogyakarta: Liberty, 2001), hlm. 44.

³⁸ Sri Redjeki Selamet dan Heddy Kandou, *Ajaran Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Perjanjian Di Indonesia*, *Lex Journalica* Volume 19 Nomor 2, 2022, hal. 239

c. Sewa menyewa

Pasal 1548 KUHPerdata menjelaskan bahwa sewa menyewa adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga,

yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya. Adapun menurut Wirjono Prodjodikoro sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.³⁹

d. Tanah

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi.

e. Grant Sultan

Grant Sultan adalah surat keterangan kepemilikan tanah adat yang diberikan kepada masyarakat pribumi atas izin, pemberian, atau pengakuan sultan terhadap hak-hak atas tanah bagi kaulanya (rakyat di bawah kekuasaannya). Grant Sultan pertama kali dikenal

³⁹ Wirdjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998) hal. 190.

baik pada masa pemerintahan Kolonial Belanda, seiring dengan masuknya perusahaan-perusahaan perkebunan yang membutuhkan lahan dalam jumlah besar. Grant Sultan, merupakan bukti kepemilikan tanah milik adat yang diakui berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu berdasarkan bukti yang lama.⁴⁰ Dokumen ini ditulis menggunakan huruf jawi atau seiring juga disebut huruf Arab gundul memuat nama orang yang diberi hak, letak dan batas-batas dan panjang serta lebar tanah.⁴¹

f. Tanah Grant Sultan

Tanah milik adat yang diberikan oleh sultan kepada pribumi untuk dimiliki atau dikuasai secara perorangan. Diberikannya Grant Sultan ini dimaksudkan untuk memastikan tanda batas tanah-tanah yang dimiliki penduduk inlanders sehingga tidak lagi sembarang pindah atau menggarap tanah sesukanya, mengurangi kebiasaan nomaden (berpindah) yang dilakukan oleh penduduk pribumi sementara keinginan tinggal menetap pada suatu kawasan mulai menumbuh dan memastikan kepemilikan tanah terutama saat ingin melakukan jual beli sehubungan dengan bertambahnya penduduk di medan.⁴²

⁴⁰ Tetty Marlina Tarigan, et al. "Grant Sultan Sebagai Bukti Kepemilikan Tanah Di Kota Medan (Perspektif Hukum Nasional dan Hukum Islam)." *Istinbath Jurnal Hukum dan EKonomi Islam*, vol. 21, No 1, 2022, hal. 5.

⁴¹ Mahadi, *Sedikit Perkembangan Hak Hak Suku Melayu Alas Tanah di Sumatera Timur*, Penerbit : Alumni Bandung 1976 halaman 257

⁴² Erond L. Damanik, *Kisah Dari Deli Masalah Sosial dan Pembangunan di Kota Medan*, (Medan : Simetri Institute, 2017) hal. 38.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian pada dasarnya bersumber dari rasa keingintahuan (*nieuw-gierigheid*) untuk menemukan jawaban terhadap suatu permasalahan aktual yang dihadapi. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran yang bertujuan untuk mempelajari suatu gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Beliau membagi penelitian hukum menjadi 2 (dua) macam, yaitu (1) Penelitian hukum normatif; dan (2) Penelitian hukum empiris.⁴³

Penelitian hukum yang digunakan di dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan untuk meneliti dan mengkaji tentang hukum sebagai norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum, teori hukum dan kepustakaan lainnya untuk menjawab permasalahan hukum yang sedang diteliti.⁴⁴ Penelitian hukum normatif dimaksudkan untuk memberikan argumentasi hukum sebagai dasar penentuan apakah suatu peristiwa hukum sudah benar atau salah serta seharusnya bagaimana peristiwanya menurut hukum. Sehingga untuk memulai penelitian hukum normatif akan dimulai dari permasalahan yang terjadi dalam suatu peristiwa hukum dan selanjutnya akan

⁴³ Soerjono soekanto, Sri Mamuju, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2010), hal. 13-14.

⁴⁴ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (NTB : Mataram University Press, 2020), hal. 48.

dilakukan pencarian rujukan norma hukum seperti peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, maupun doktrin-doktrin hukum yang diajarkan para ahli hukum untuk mencari penyelesaian dari permasalahan hukum yang diteliti.⁴⁵

2. Metode Pendekatan

Pendekatan adalah langkah atau upaya yang digunakan untuk memahami dan menganalisis masalah yang sedang diteliti. Ini melibatkan penggunaan berbagai metode atau teknik yang membantu peneliti berinteraksi dengan objek penelitian (seperti kasus hukum, peraturan, atau fenomena sosial) untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam.⁴⁶ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu :

a. Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*)

Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) diartikan sebagai pendekatan yang digunakan untuk mengkaji dan menganalisis semua undang-undang atau berbagai aturan hukum yang memiliki sangkut paut dengan isu hukum yang sedang diteliti.⁴⁷

b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus (*case approach*) adalah metode yang digunakan untuk menganalisis kasus-kasus yang relevan dengan isu yang

⁴⁵ Ibid hal. 52

⁴⁶ Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang : Bayu Media Publishing, 2008) hal. 93.

⁴⁷ Salim H.S. Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2012), hal, 5.

sedang dihadapi atau yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.⁴⁸ Dalam hal ini penulis mengambil kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn.

c. Pendekatan Sejarah (*Historical Approach*)

Pendekatan sejarah dilakukan dengan menelusuri aturan hukum yang dibuat dimasa lampau, baik berupa aturan hukum tertulis maupun tidak tertulis, yang masih ada relevansinya dengan masa kini.⁴⁹

d. Pendekatan Antropologi Hukum

Antropologi hukum merupakan spesialisasi dari antropologi budaya yang secara khusus mengamati perilaku manusia dalam kaitannya dengan aturan hukum. Pendekatan antropologi hukum menekankan pemahaman terhadap bagaimana norma, nilai dan prakti hukum berkembang dan berfungsi dalam kehidupan masyarakat. Dalam hal ini pendekatan antropologi hukum berfungsi untuk memahami bagaimana masyarakat menerima dan tetap mempertahankan Grant Sultan sebagai bukti kepemilikan atas tanah hingga saat ini. D dalam hal ini penulis akan melakukan wawancara dengan Sultan Deli ke-14 untuk mengetahui tentang eksistensi Grant Sultan.

⁴⁸ *ibid.* hal. 17.

⁴⁹ I Made Pasek Diantha, *Metode Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, (Jakarta : PT Fajar Interpratama Mandiri, 2017), hal. 106.

3. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum merujuk pada tempat diperolehnya bahan hukum. Sumber bahan hukum digolongkan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu meliputi sumber bahan hukum primer, sumber bahan hukum sekunder dan sumber bahan hukum tersier, adapun sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian di skripsi ini adalah:⁵⁰

a. Bahan Hukum Primer, adalah bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat, yaitu bahan hukum yang berasal dari norma atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, yurisprudensi dan traktat. Dalam penelitian ini bahan hukum yang dipakai antara lain:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok -Pokok Agraria;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1944 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik;
- 5) Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn.

b. Bahan Hukum Sekunder, berupa semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen tidak resmi. Publikasi tersebut terdiri atas buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa

⁵⁰ *ibid*, hal. 19.

permasalahan hukum, jurnal, skripsi, tesis dan disertasi hukum. Disamping itu bahan hukum sekunder juga bisa didapatkan dari hasil wawancara kepada ahli hukum yang jawabannya dibuat tertulis.⁵¹

- c. Bahan Hukum Tersier, adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai definisi-definisi yang terdapat dalam bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini bahan hukum tersier yang digunakan yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Setelah menemukan suatu isu atau permasalahan hukum, hal yang selanjutnya dilakukan adalah melakukan penelusuran untuk mencari bahan-bahan hukum yang relevan dengan permasalahan hukum yang sedang diteliti. Dalam penelitian hukum normatif dikenal 3 (tiga) metode pengumpulan data, yaitu Studi pustaka (*bibliography study*), Studi dokumen (*document study*) dan Studi arsip (*file or record study*).

Pengumpulan data dalam suatu penelitian hukum akan berkaitan dengan jenis pendekatan yang digunakan. Dikarenakan dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan undang, pendekatan kasus dan pendekatan sejarah maka penulis selanjutnya akan mencari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang penulis temukan dalam kasus di suatu putusan, mengumpulkan buku, jurnal, kamus dan literatur lainnya yang terkait.

⁵¹Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009), hal. 54-56.

Sejalan dengan pendekatan undang-undang, pendekatan kasus dan pendekatan sejarah yang penulis gunakan sebagai metode pendekatan dalam penelitian ini, maka dalam penelitian ini akan menggunakan teknik pengumpulan data dengan Studi pustaka (bibliography study). Studi Pustaka (*bibliography study*) dilakukan dengan mengkaji informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber yang dipublikasikan secara luas seperti perundang-undangan, putusan pengadilan, buku ilmu hukum baik yang berbentuk fisik maupun *ebook* dan penelitian terdahulu.⁵²

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini teknik analisis kualitatif, yaitu dilakukan dengan cara menganalisis bahan hukum yang sudah terkumpul berdasarkan teori, konsep, peraturan perundang-undangan, pandangan para ahli atau pandangan penulis sendiri, untuk kemudian melakukan interpretasi untuk mencari suatu kesimpulan dari permasalahan penelitian.

F. Sistematika Penulisan

Sebagai gambaran secara garis besar mengenai materi penulisan ini maka penulis menguraikan sistematika penulisan ini sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan dijelaskan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian,

⁵² Muhaimin, Op, cit, hal. 64-66.

kerangka teori, kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PEMBATALAN SEWA MENYEWA

Dalam bab ini diuraikan ketentuan tentang sewa menyewa, pengaturan tentang Tanah Grant Sultan, Penyalahgunaan Keadaan dan Pembatalan Perjanjian.

BAB III FAKTA YURIDIS PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PUTUSAN NOMOR : 8/PDT.G/2022/PN.MDN

Pada bab ini akan disampaikan kedudukan para pihak, kasus posisi, pertimbangan hukum dan amar putusan mengenai ketentuan hukum terkait pembatalan sewa menyewa Tanah Grant Sultan dalam Putusan Nomor : 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn.

BAB IV ANALISIS YURIDIS PENYALAHGUNAAN KEADAAN SEBAGAI PENYEBAB PEMBATALAN SEWA MENYEWA TANAH GRANT SULTAN PADA PUTUSAN NOMOR : 8/PDT.G/2022/PN.MDN

Pada bab ini, penulis akan menguraikan analisis yuridis atas rumusan masalah penelitian yang perlu dijawab, yaitu: penyalahgunaan keadaan menyebabkan pembatalan sewa menyewa pada tanah Grant Sultan, akibat hukum yang timbul terhadap para pihak atas pembatalan sewa menyewa dalam perkara nomor 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn dan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perkara nomor 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn.

BAB V PENUTUP

Bab ini terdiri dari kesimpulan atas rumusan masalah yang diteliti dan saran yang berguna untuk menyelesaikan masalah-masalah tersebut.