

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 “KUHPerdata”) 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

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

yang merupakan semacam hak 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

³ ibid., hal. 55.

⁴ ibid., hal. 95.

⁵ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung : Mandar Maju, 1990) hal. 18

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

dengan pendapatan dengan pendapatan seorang individu, sehingga 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.

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. Intermasa, 1984), hal. 51.

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

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

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

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.

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

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.

dipergunakan untuk melengkapi ketiadaan ketentuan terkait penyalahgunaan keadaan sebagai dasar batalnya suatu perjanjian, yang dimana Pasal 1321 KUHPdata tidak memfasilitasi hal tersebut. Ini dipraktikan 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 menyewa tersebut berdasarkan putusan pengadilan dinyatakan cacat

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.

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 KUHPdata 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 penjualannya;
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

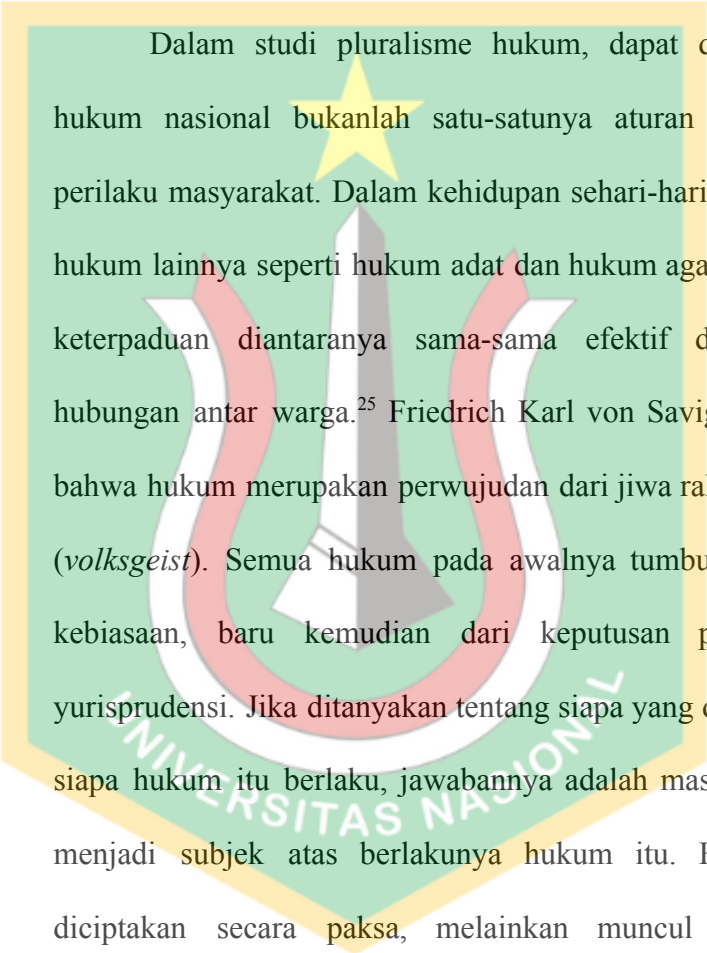
²² Tjetjep Samsuri, *Kajian Teori, Kerangka Konsep dan Hipotesis dalam Penelitian*, Makalah disampaikan pada Semiloka Penyusunan Program PLSP Pamong Belajar dan Staf Administrasi Balai Pengembangan Kelompok Belajar Sumatera Barat, Sumatera Barat, 2003, hal 1

²³ibid

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

maksud/tujuan untuk memberikan pengarahan kepada penelitian yang akan dilakukan.

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

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.

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* 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

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

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

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 “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

²⁹ Ibid., hal 69-70.

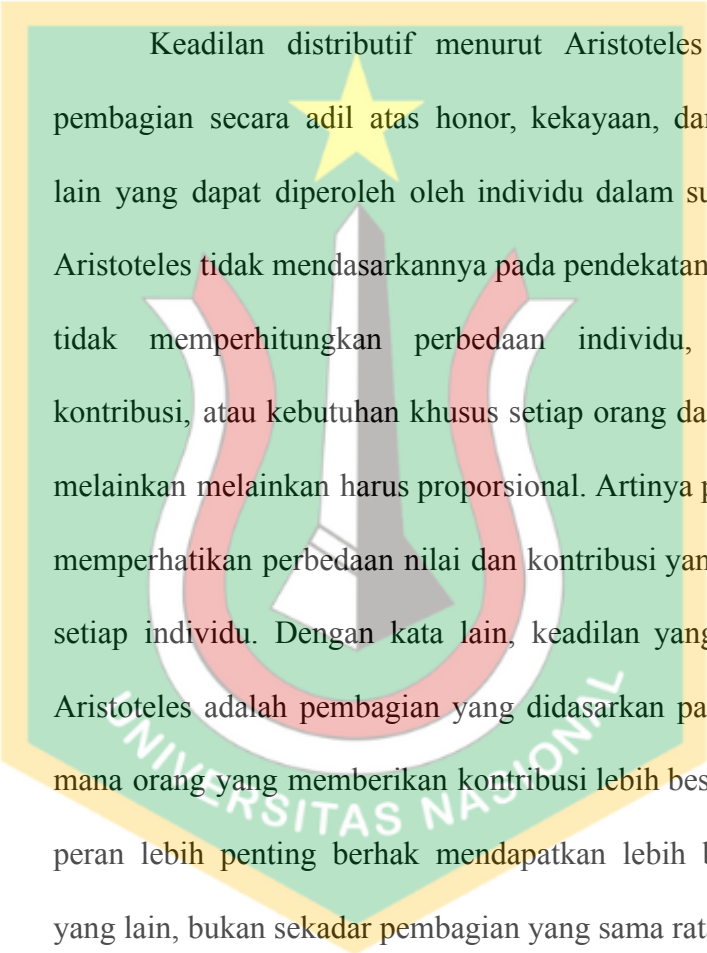
pribadi.³⁰ Kedua, prinsip perbedaan (*the difference principle*) dan prinsip persamaan (*fair equality of opportunity*). Inti dari prinsip ini adalah bahwa perbedaan tertentu perlu diatur sedemikian rupa untuk memberikan manfaat maksimal bagi mereka yang paling kurang beruntung. Istilah “perbedaan” merujuk 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

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

“*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 membedakan 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

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

³² Ibid, hlm. 25

menjadi landasan utama agar tercipta keseimbangan serta 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

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.

kepentingan yang 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 sahnyanya 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

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.

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 (KUHPer) 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 KUHPerdata.

c. Sewa menyewa

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

Pasal 1548 KUHPerdota 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 baik pada masa pemerintahan Kolonial Belanda, seiring dengan masuknya perusahaan-perusahaan perkebunan yang

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

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

E. Metode Penelitian

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.

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 dilakukan pencarian rujukan norma hukum seperti

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.

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 sedang dihadapi atau yang telah menjadi putusan pengadilan 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.

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 pedekatan 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

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

hukum yang penulis temukan dalam kasus di suatu putusan, mengumpulkan buku, jurnal, kamus dan literatur lainnya yang terkait.

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

⁵² Muhaimin, Op, cit, hal. 64-66.

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



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PEMBATALAN SEWA MENYEWA TANAH

A. Ketentuan Umum tentang Perjanjian

1. Pengertian

Perjanjian secara istilah berasal dari kata "*overeenkomst*" dalam Bahasa Belanda dan "*agreement*" dalam Bahasa Inggris yang pada intinya merujuk pada kesepakatan antara para pihak yang terlibat dalam menjalankan suatu persetujuan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia perjanjian diartikan sebagai persetujuan yang dapat diungkapkan secara tertulis atau lisan dan dibuat oleh dua pihak atau lebih, di mana masing-masing pihak sepakat untuk mematuhi ketentuan yang tercantum dalam persetujuan tersebut.⁵³ Kemudian Pasal 1313 KUH Perdata mengartikan perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Menurut R. Setiawan dalam bukunya yang berjudul *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, pengertian perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPerdata dianggap tidak lengkap dan juga sangat luas. Dikatakan demikian karena pengertian perbuatan dalam konteks hukum tidak selalu mengacu pada kesepakatan, dalam

⁵³ Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), hal. 458.

arti luas pengertian perbuatan juga mengacu pada berbagai tindakan hukum, seperti *zaakwarneming* (penyelenggaraan kepentingan orang lain tanpa diminta) dan *onrechtmatige daad* (perbuatan melawan hukum). Oleh karena itu, beliau mengusulkan agar pengertian perjanjian setidaknya diperbaiki menjadi:⁵⁴

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan subjek hukum yang ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum yang sengaja dikehendaki oleh subjek hukum;
- b. Menambahkan frasa “atau lebih saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata untuk mencerminkan bahwa perjanjian tidak hanya terjadi antara dua pihak, tetapi bisa melibatkan lebih dari dua pihak..

Dengan adanya kelemahan pengertian perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata, beberapa ahli hukum berupaya merumuskan pengertian perjanjian yang lebih lengkap, diantaranya :

- a. Menurut Wirjono Prodjodikoro: “perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal,

⁵⁴ R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Cetakan Pertama (Bandung: Putra A. Bardin, 1999), hlm. 49.

sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.”⁵⁵

- b. Menurut M. Yahya Harahap; “perjanjian adalah hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.”⁵⁶

Berdasarkan pendapat dari para ahli hukum tersebut maka dapat ditarik kesimpulan suatu bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan yang menimbulkan hubungan hukum antara para pihak yang membuatnya, di mana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang seimbang dalam perjanjian tersebut.

2. Dasar Hukum

Secara umum perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerdara tentang perikatan khususnya dalam Bab II tentang perikatan yang lahir dari kontrak atau persetujuan. Eksistensi perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat kita temui pada ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) yang menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan dari perjanjian dan lahir dari Undang-Undang.

Perikatan adalah perhubungan hukum antara dua orang/dua pihak berdasarkan mana pihak yang berhak menuntut sesuatu hal dari

⁵⁵ Wirjono Prodjodikoro, Asas - Asas Hukum Perjanjian, (Bandung : Mazdar Madju, 2000), hlm. 4.

⁵⁶ M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, (Bandung : Alumni, 1986), hal. 6.

pihak lain, dan pihak lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu.⁵⁷ Sementara perjanjian adalah peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau lebih untuk melaksanakan suatu hal.⁵⁸ Jadi perjanjian dikatakan sebagai sumber perikatan karena tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak menciptakan suatu hubungan hukum, dimana dalam hubungan ini satu pihak diberikan hak oleh pihak lainnya untuk menerima prestasi, sementara pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi.

3. Syarat-syarat

Suatu perjanjian dikatakan sah apabila perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Adapun syarat-syarat sahnya suatu perjanjian telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikat diri Adanya kesepakatan antara para pihak merupakan syarat pertama agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah. Kesepakatan yang dimaksud adalah ketika pernyataan kehendak satu pihak atau lebih sesuai dengan pernyataan kehendak pihak lainnya. Penting untuk dipahami bahwa yang harus sesuai bukan hanya kehendaknya, tetapi juga pernyataannya. Meskipun para pihak memiliki kehendak yang sama, perjanjian belum terbentuk jika

⁵⁷ Subekti, op. cit, hal. 1.

⁵⁸ *Ibid.*

kehendak tersebut tidak diungkapkan secara nyata. Oleh karena itu, setiap pernyataan harus disampaikan dengan jelas dan dapat dipahami oleh pihak lain agar perjanjian memiliki kekuatan hukum yang sah.⁵⁹ Pernyataan kehendak yang diberikan haruslah bebas dari pengaruh pihak

manapun. Jika dalam suatu perjanjian terdapat unsur paksaan, kekhilafan atau penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdata, maka perjanjian tersebut dianggap memiliki cacat kehendak dan dapat dibatalkan.⁶⁰

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Secara umum, kecakapan merupakan syarat utama yang harus dipenuhi seseorang agar dapat melakukan perbuatan hukum secara sah. Seseorang dikatakan cakap jika telah mencapai usia dewasa, memiliki akal yang sehat, serta tidak terhalang oleh peraturan perundang-undangan dalam melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Dengan kata lain subjek hukum dapat melakukan perbuatan hukum secara mandiri.

Dalam menentukan keabsahan suatu perjanjian, para pihak yang terlibat harus memiliki kecakapan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam hal ini, KUHPerdata tidak menentukan secara eksplisit mengenai

⁵⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, (Bandung : PT. Citra Aditya, 2006), hal. 129.

⁶⁰ H.R. Daeng Naja, *Contract Drafting* .Edisi Revisi.Samarinda: Cetakan Ke Dua, (Univ Samarinda, 2006) hal.86.

kriteria cakap yang dimaksud, akan tetapi Pasal 1330 KUH Perdata menyebutkan beberapa golongan yang dinyatakan tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu:

- 1) Orang yang belum dewasa, mengacu pada Pasal 330 KUHPerdata, belum dewasa adalah mereka yang belum

berusia 21 tahun dan belum pernah kawin.

- 2) Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampuan, orang di bawah pengampuan adalah seseorang yang secara hukum dianggap tidak dapat mengelola harta kekayaannya secara bebas. Kedudukan mereka dalam hukum serupa dengan anak di bawah umur, yang memerlukan perwakilan dalam setiap tindakan hukum. Jika anak di bawah umur harus diwakili oleh orang tua atau walinya, maka orang dewasa yang berada di bawah pengampuan harus diwakili oleh pengampu. Menurut Pasal 433 KUH Perdata, seseorang dapat ditempatkan di bawah pengampuan jika berada dalam keadaan dungu, mengalami gangguan kejiwaan, atau memiliki kondisi mental yang tidak stabil. Selain karena kondisi mental, seseorang juga dapat ditempatkan di bawah pengampuan akibat kebiasaannya yang boros, sehingga dianggap tidak mampu mengelola keuangan dan asetnya dengan baik.

3) Perempuan yang sudah bersuami, berdasarkan Pasal 108

KUH Perdata, seorang perempuan yang telah menikah memerlukan izin atau persetujuan tertulis dari suaminya untuk membuat suatu perjanjian. Oleh karena itu, istri termasuk dalam kelompok yang dianggap tidak cakap

menurut hukum. Namun, setelah diterbitkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 1963, ketentuan dalam Pasal 108 KUH Perdata tidak lagi berlaku. Dengan adanya SEMA tersebut, perempuan yang telah menikah kini dianggap cakap secara hukum, sehingga dapat melakukan tindakan hukum dan membuat perjanjian tanpa perlu izin dari suaminya, serta perjanjian yang dibuatnya tetap sah menurut hukum.

c. Adanya suatu hal tertentu

Suatu hal dalam perjanjian merujuk pada objek perjanjian atau prestasi yang harus dipenuhi oleh para pihak. Objek yang diperjanjikan harus jelas dan dapat ditentukan dengan pasti.

Sesuai dengan Pasal 1332 KUH Perdata, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi objek dalam suatu perjanjian. Sementara itu, Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus memiliki objek yang setidaknya dapat ditentukan jenisnya. Ketidakpastian jumlah

barang tidak menjadi masalah selama barang tersebut nantinya dapat ditentukan atau dihitung.

d. Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal adalah syarat terakhir yang perlu dipenuhi agar suatu perjanjian dianggap sah. Meskipun Pasal 1320 KUH

Perdata tidak menjelaskan secara rinci mengenai pengertian sebab yang halal, Pasal 1335 KUH Perdata menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau berdasar pada sebab yang palsu atau terlarang tidak memiliki kekuatan hukum. Oleh karena itu, yang dimaksud dengan "sebab" dalam konteks ini merujuk pada isi dari perjanjian itu sendiri.

Kemudian yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi dan tujuan dari perjanjian itu tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan, serta norma-norma kesusilaan dalam masyarakat. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek atau pihak-pihak yang membuat perjanjian. Sementara itu, syarat ketiga dan keempat termasuk syarat objektif karena berhubungan dengan perjanjian itu sendiri dan

perbuatan hukum yang dilakukan. Keempat syarat ini bersifat kumulatif, yang berarti semua syarat harus dipenuhi secara bersamaan agar perjanjian dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum. Terdapat perbedaan konsekuensi apabila syarat subjektif atau syarat objektif tidak terpenuhi. Jika syarat-syarat subjektif tidak dipenuhi, perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sementara, jika syarat-syarat objektif tidak terpenuhi, suatu perjanjian akan batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada sejak awal.⁶¹

4. Asas-asas

Dalam merumuskan dan melaksanakan isi perjanjian harus memperhatikan kepentingan semua pihak yang terlibat, artinya tidak ada pihak yang memiliki kedudukan lebih tinggi maupun lebih rendah serta memiliki hak dan kewajiban yang sama untuk dilindungi.⁶² Untuk itu selain syarat sah perjanjian, hal yang perlu diperhatikan atau dipenuhi dalam membuat suatu perjanjian adalah asas-asas perjanjian. Dalam hal ini asas-asas perjanjian merupakan prinsip-prinsip dasar yang memberikan pedoman atau arahan bagi para pihak untuk menentukan isi perjanjian, sehingga hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat ditentukan sesuai kebutuhan dan

⁶¹ Subekti, Op. Cit, hlm. 13.

⁶² Niru Anita Sinaga, *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, Binamulia Hukum Vol. 7 No. 2 2018, hal. 107.

kepentingan para pihak.⁶³ Di dalam hukum perjanjian dikenal lima asas penting yaitu :⁶⁴

a. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

Asas kebebasan berkontrak pada dasarnya mengacu pada ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang menyatakan

bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Berdasarkan rumusan tersebut dapat dianalisis bahwa setiap subjek hukum dapat membuat perjanjian dengan isi yang bagaimanapun, dengan catatan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Sutan Remy Sjahdeini menjelaskan bahwa menurut hukum perjanjian di Indonesia ruang lingkup asas kebebasan berkontrak terdiri atas kebebasan untuk membentuk perjanjian dengan siapa saja, kebebasan untuk menentukan klausa dari perjanjian yang akan dibentuk, kebebasan untuk menentukan objek perjanjian, kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian dan kebebasan untuk mengikuti atau tidak ketentuan undang-undang yang memiliki sifat opsional (*aanvullend optional*).⁶⁵

Asas kebebasan berkontrak tidaklah bersifat mutlak, KUHPerdata tetap memberikan batasan perihal kebebasan

⁶³ *Ibid.* hal, 108.

⁶⁴ Salim H.S, *Hukum Kontrak : Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), hal. 9.

⁶⁵ Niru Anita Sinaga, *Op. Cit.* hal. 116.

kepada para pihak dalam membentuk suatu kontrak. Adapun batasan tersebut tercantum dalam beberapa pasal di KUHPerdara antara lain :

- 1) Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, perjanjian dianggap tidak sah apabila dibuat tanpa adanya kesepakatan dari masing-masing pihak yang terlibat;
- 2) Pasal 1320 ayat (2) KUHPerdara, kebebasan dibatasi dengan kecakapan para pihak yang membuat perjanjian;
- 3) Pasal 1320 ayat (4) jo Pasal 1337 KUHPerdara, kebebasan berkontrak tidak berlaku apabila suatu perjanjian dibuat dengan causa yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum;
- 4) Pasal 1332 KUHPerdara, objek yang diperjanjikan harus memenuhi syarat bahwa hanya barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi objek perjanjian;
- 5) Pasal 1335 KUHPerdara, menyatakan bahwa bahwa perjanjian yang dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang tidak memiliki kekuatan hukum; dan
- 6) Pasal 1337 KUHPerdara, melarang adanya perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan.

b. Asas Konsensualisme (*consensualism*)

Asas Konsensualisme tersirat dalam salah satu syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu

kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas konsensualisme bermaknakan bahwa suatu perjanjian harus lahir atau dibentuk berdasarkan kesepakatan para pihak yang terlibat mengenai setiap isi atau hal-hal pokok yang dibuat.⁶⁶

c. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Adagium pacta sunt servanda berasal dari bahasa latin yang berarti janji harus ditepati.⁶⁷ *Adagium pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan yang mengatur bahwa pada hakikatnya semua persetujuan timbal balik yang dibuat oleh setiap manusia dimaksudkan untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga dapat mengikat secara hukum.⁶⁸ Asas ini mengacu pada ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Demikian perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku seperti berlakunya undang-undang bagi mereka yang membuatnya sehingga para pihak harus mentaati apa yang telah mereka sepakati.

d. *Asas Itikad Baik*

Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata menyebutkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Wirjono

⁶⁶ Hukumonline. 5 Asas-Asas Hukum Perdata terkait Perjanjian. Hukumonline, 2022, Diakses pada 28 Desember 2024, melalui <https://www.hukumonline.com/berita/a/asas-asas-hukum-perdata>

⁶⁷ Niru Anita Sinaga, Loc. Cit.

⁶⁸ *Ibid.*

Prodjodikoro dalam buku *Azaz-azaz Hukum Perdata* menjelaskan bahwa dalam Bahasa Belanda itikad baik atau *te goeder grow* (dapat diartikan sebagai kejujuran), dalam suatu perjanjian dapat dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu :⁶⁹

1. Itikad baik pada saat membuat perjanjian, berupa keyakinan hati nurani yang bersangkutan bahwa semua persyaratan untuk membuat perjanjian secara hukum telah dipenuhi;
2. Itikad baik dalam melaksanakan hak dan kewajiban yang muncul dari perjanjian tidak hanya terletak di dalam hati, tetapi juga harus memperhatikan norma, kepatutan, dan keadilan. Hal ini mencakup usaha untuk menghindari tindakan yang berpotensi merugikan pihak lain.

Dengan demikian itikad baik dalam perjanjian dapat dipahami dari dua sudut pandang, yaitu subjektif dan objektif. Itikad baik subjektif berkaitan dengan niat serta kesungguhan para pihak saat perjanjian dibuat. Sementara, itikad baik objektif berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian, di mana para pihak harus menjalankan isi perjanjian dengan penuh tanggung jawab dan kejujuran.

e. Asas Kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian mengandung makna bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Asas ini

⁶⁹ Prodjodikoro, Op. Cit. hal. 51

secara tersirat diatur dalam Pasal 1315 KUHPerdara jo Pasal 1340 KUHPerdara yang pada intinya menyatakan bahwa suatu kontrak hanya mengikat bagi pihak-pihak yang mengadakan kontrak itu, dan tidak mengikat bagi orang lain yang kepentingannya tidak terlibat di dalamnya.

Pasal 1315 secara sederhana memang mengacu pada asas personalia, akan tetapi jika ditinjau secara lebih lanjut, ketentuan dalam pasal tersebut juga menunjuk pada kewenangan bertindak dari seseorang yang membuat atau mengadakan perjanjian.⁷⁰ Kewenangan bertindak seseorang sebagai individu dapat dibagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu :⁷¹

- 1) Untuk dan atas namanya serta kepentingannya sendiri;
- 2) Sebagai perwakilan dari pihak tertentu, dalam hal ini dibedakan lagi menjadi :
 - a) Perwakilan badan hukum, yaitu orang perorangan yang berhak dan berwenang mengikat badan hukum dengan pihak ketiga;
 - b) Perwakilan yang ditetapkan oleh hukum, misalnya seperti kekuasaan orang tua atau wali dari anak di bawah umur.
- 3) Sebagai kuasa dari seseorang atau pihak yang memberikan kuasa.

⁷⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, OP.Cit. hal. 15

⁷¹ Ibid, hal. 16

Asas kepribadian ini memiliki pengecualian yakni sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1317 KUHPer yang menyatakan: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.” Dari rumusan pasal tersebut dapat dipahami bahwa seseorang dapat membuat perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan adanya suatu syarat yang ditentukan. Kemudian Pasal 1318 juga tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.

5. Subjek dan Objek

a. Subjek

Subjek perjanjian adalah pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian. Subjek perjanjian pada dasarnya sama dengan subjek perikatan, yaitu kreditur dan debitur. Debitur adalah pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan atau memenuhi suatu prestasi sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian, sedangkan kreditur adalah pihak yang berhak menuntut serta menerima pemenuhan prestasi yang telah diperjanjikan dari debitur.⁷² Debitur dan kreditur dalam hal ini merujuk pada subjek hukum dalam hukum perdata yaitu :

⁷² J. Satrio. Op. Cit., hal. 23.

1) Manusia (*natuurlijke persoon* atau *natural person*): manusia sebagai subjek hukum harus memenuhi persyaratan tertentu agar dapat melakukan perbuatan hukum secara sah. Syarat tersebut mencakup kedewasaan, kondisi mental yang sehat, serta tidak berada dalam larangan atau pembatasan hukum yang menghalanginya untuk melakukan tindakan hukum.⁷³

2) Badan hukum (*recht persoon* atau *legal person*): suatu badan hukum baru dapat melakukan perbuatan hukum apabila telah memperoleh status sah berdasarkan akta pendirian dan diakui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.⁷⁴ Sebagai subjek hukum, badan hukum memiliki kewenangan untuk bertindak secara hukum, termasuk membuat dan melaksanakan perjanjian, sebagaimana halnya seorang manusia.

a. Objek

Objek perjanjian merujuk pada prestasi yang menjadi inti dari suatu perjanjian. Prestasi itu sendiri merupakan kewajiban atau utang yang harus dipenuhi dalam suatu perikatan.⁷⁵ Pasal 1234 KUHPerdata mengatur bahwa prestasi dapat diklasifikasikan ke dalam beberapa bentuk, yang meliputi:

⁷³ Wirjono Prodjodikoro, Op Cit., hlm. 67

⁷⁴ Abdulkadir Muhammad. Hukum Perdata Indonesia. (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2019) hal. 291.

⁷⁵ Salim H.S. Op. Cit. hal. 34.

- 1) Memberikan sesuatu, berarti menyerahkan penguasaan nyata atas suatu benda dari debitur kepada kreditur atau sebaliknya;
- 2) Melakukan sesuatu, menitikberatkan pada suatu tindakan atau perbuatan yang wajib dilakukan oleh salah satu pihak dalam perikatan sebagai bentuk pemenuhan prestasi;
- 3) Tidak berbuat sesuatu, mengacu pada kewajiban untuk menahan diri dari suatu tindakan tertentu atau mempertahankan keadaan yang sudah ada.

B. Ketentuan Umum tentang Sewa Menyewa

1. Pengertian

Secara bahasa sewa menyewa terdiri atas dua suku kata yaitu kata “sewa” dan “menyewa”. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (selanjutnya disebut “KBBI”), kata “sewa” diartikan sebagai pemakaian sesuatu dengan membayar uang, sedangkan “menyewa” diartikan sebagai memberi pinjam sesuatu dengan memungut uang sewa.⁷⁶ Pasal 1548 KUHP^{Perdata} menjelaskan bahwa pengertian sewa menyewa adalah 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 telah disanggupi pembayarannya.

⁷⁶ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 1996), hlm. 933.

Sumriyah dan Djulaeka, dalam Buku *Kapita Selekta Hukum Perjanjian*, memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai pengertian sewa-menyewa sebagaimana diatur dalam KUHPerdara, mereka menyatakan bahwa :⁷⁷

- a. Sewa-menyewa melibatkan dua pihak yang saling mengikat diri dalam suatu perjanjian, di mana masing-masing memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi;
- b. Salah satu pihak memiliki hak untuk menerima pembayaran dan berkewajiban memberikan kenikmatan atas suatu benda dalam jangka waktu tertentu, sedangkan pihak memiliki hak untuk menikmati benda tersebut dan berkewajiban melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat;
- c. Hak yang dimiliki oleh satu pihak merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, dan sebaliknya, kewajiban satu pihak menjadi hak bagi pihak lainnya;
- d. Apabila salah satu hak atau kewajiban tidak terpenuhi oleh salah satu pihak, maka tidak akan terjadi perikatan sewa menyewa.

Disamping itu terdapat juga beberapa pendapat ahli hukum lain yang menjelaskan tentang pengertian sewa, diantaranya :

- a. Menurut Wirjono Prodjodikoro, sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain untuk

⁷⁷ Sumriyah dan Djulaeka, *Kapita Selekta Hukum Perjanjian*, (Surabaya : Scopindo Media Pustaka, 2022) hal. 40

memulai dan memungut hasil dari barang itu dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik”.⁷⁸

- b. Menurut M.Yahya Harahap, perjanjian sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik”.⁷⁹

Berdasarkan uraian pengertian diatas dapat ditarik kesimpulan suatu bahwa sewa menyewa adalah pemberian hak untuk mempergunakan dan menikmati seakan-akan berkedudukan sebagai pemilik, dalam jangka waktu tertentu, berdasarkan persetujuan dengan pemilik barang, dengan kewajiban memberikan sejumlah uang sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

2. Dasar Hukum

Sewa menyewa secara tegas telah diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, utamanya tercantum dalam Pasal 1548 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Sewa menyewa adalah 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 telah disanggupi pembayarannya.”

⁷⁸ Wirdjono Prodjodikoro, *Op. Cit.* hal. 190.

⁷⁹ M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hal. 220.

Disamping KUHPPerdata sewa menyewa juga diatur dalam UUPA, tepatnya pada Pasal 44 dan Pasal 45 Bagian VII tentang Hak Sewa Untuk Bangunan yang menyatakan :

Pasal 44 :

- (1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- (2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan
 - a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
 - b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- (3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 45 :

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah:

- a. warga-negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Dari rumusan Pasal 44 dan 45 UUPA tersebut UUPA tidak menentukan apakah suatu perjanjian sewa-menyewa atas tanah harus dibuat secara tertulis atau dapat dilakukan secara lisan, serta apakah harus menggunakan akta notaris atau dapat dibuat dengan akta di bawah tangan. Akan tetapi diatur bahwa suatu perjanjian sewa menyewa tidak boleh merugikan salah satu pihak. Disamping itu persewaan tanah yang dilakukan hanya antara para pihak hanya diperbolehkan apabila hak atas tanah yang dijadikan sebagai

objek sewa berstatus hak milik.⁸⁰ Kemudian penyewaan pada intinya hanya dapat diberikan untuk subjek hukum yang berada di wilayah Indonesia.

Selanjutnya aturan mengenai sewa menyewa juga terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik (selanjutnya disebut “PP 44/1994”) Pasal 2 PP 44/1994 menegaskan bahwa sewa menyewa rumah hanya sah jika terdapat persetujuan atau izin dari pemilik hunian. Dimana persetujuan tersebut harus dibuat secara tertulis dalam bentuk surat perjanjian guna melindungi kedua belah pihak dari potensi konflik di masa depan.

3. Unsur-unsur

Pasal 1548 KUHPerdara mengartikan sewa menyewa sebagai suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu. Berkaitan dengan pengertian tersebut, terdapat tiga unsur utama dalam sewa menyewa, yaitu :

- a. Adanya objek sewa
- b. Adanya jangka waktu sewa
- c. Adanya pembayaran harga sewa

⁸⁰ Ibid. hal. 143.

Unsur-unsur yang disebutkan di atas merupakan unsur pembeda antara perjanjian sewa menyewa dengan bentuk perjanjian lainnya. Pada perjanjian sewa-menyewa, keberadaan objek sewa dan harga sewa bersifat wajib, kedua unsur tersebut disebut sebagai unsur esensial atau unsur yang bersifat esensial. Unsur esensial merupakan unsur mutlak yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian sewa-menyewa, karena tanpa adanya unsur tersebut perjanjian dianggap tidak ada. Berbeda dengan unsur yang terkait dengan jangka waktu sewa, Subekti menjelaskan bahwa peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam bab ketujuh dari Buku III B.W. berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena itu jangka waktu bukanlah unsur mutlak untuk perjanjian sewa-menyewa.⁸¹

4. Syarat-syarat

Sewa menyewa pada dasarnya merupakan suatu perjanjian, oleh karena itu sudah seharusnya berpedoman pada syarat-syarat sah perjanjian seperti yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Demikian syarat sewa menyewa, yaitu :⁸²

⁸¹ Marchelo Ivan Darmawan dan Nany Suryawati, Analisis Yuridis Tentang Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu, Law, Development&Justice Review, Vol. 6, No. 2, 2023, hal. 193.

⁸² Abdulkadir Muhammad. Op. Cit., hal. 232.

- a. Adanya persetujuan kehendak antara pihak pemberi sewa dan pihak penyewa. Persetujuan kehendak artinya kesepakatan atau persetujuan para pihak mengenai pokok-pokok isi perjanjian yang dikehendaki oleh pihak yang satu dan juga dikehendaki oleh pihak lainnya. Kesepakatan tersebut harus dibentuk tanpa adanya pengaruh dari pihak manapun atau benar-benar timbul atas kemauan sukarela para pihak.
- b. Adanya kecakapan pihak-pihak yang membuat perjanjian sewa menyewa. Artinya pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa haruslah cakap secara hukum. Pasal 1330 KUHPerdara telah menentukan kriteria tidak cakap dalam hukum yaitu anak yang belum dewasa, orang berada di bawah pengampuan dan perempuan atau wanita yang sudah bersuami.
- c. Adanya suatu hal tertentu atau objek sewa. Dalam perjanjian sewa, objek yang disewakan harus ditentukan secara jelas untuk menghindari ketidakpastian atau perselisihan di kemudian hari. Kejelasan ini meliputi identitas objek, seperti jenis, lokasi, ukuran, dan kondisi, sehingga kedua belah pihak memiliki pemahaman yang sama tentang apa yang disewakan. Bila merujuk pada UUPA, objek yang dapat disewakan dalam konteks tanah atau properti biasanya adalah tanah dengan status hak milik.

- d. Adanya suatu sebab yang halal. Dalam hal ini, yang dimaksud adalah isi perjanjian harus sesuai dengan hukum, tidak melanggar peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

5. Subjek dan Objek

a. Subjek Sewa Menyewa

Subjek hukum dalam sewa menyewa adalah para-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian sewa menyewa, yaitu:⁸³

- 1) Kreditur selaku pihak yang menyewakan, merupakan orang atau badan hukum yang menyerahkan kenikmatan atas suatu objek sewa selama jangka waktu tertentu dan berhak untuk memperoleh harga sewa dari pihak penyewa atas prestasi tersebut;
- 2) Debitur selaku pihak penyewa, orang atau badan hukum yang mendapatkan kenikmatan atas objek sewa selama jangka waktu tertentu dan memiliki kewajiban untuk membayar uang sewa.

b. Objek Sewa Menyewa

Dalam konteks sewa menyewa objek sewa adalah benda atau sesuatu yang menjadi pokok dalam perjanjian sewa-menyewa antara pihak penyewa dan pihak yang

⁸³ Komarian, *Hukum Perdata*, (Malang : UMM Press. 2017) hal. 16

menyewakan. Objek sewa menyewa dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

- 1) Benda bergerak, adalah benda yang dapat berpindah atau dipindahkan dari satu tempat ke tempat lainnya. Benda bergerak digolongkan menjadi dua macam, pertama benda bergerak karena sifatnya, misalnya seperti sepeda, sepeda motor, mobil dan lain sebagainya; kedua, benda yang menurut undang-undang ditetapkan sebagai benda bergerak, misalnya seperti hak memetik hasil (*vruchtgebruik*) dari benda bergerak dan hak memakai (*gebruik*) dari benda bergerak.⁸⁴
- 2) Benda tidak bergerak, adalah benda yang menurut sifatnya tidak dapat berpindah sendiri atau tidak dapat dipindahkan. Benda tidak bergerak digolongkan menjadi dua macam, pertama benda tidak bergerak karena sifatnya, misalnya seperti tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya; kedua benda yang karena tujuan pemakaiannya bersatu dengan benda tidak bergerak untuk waktu yang cukup lama, misalnya seperti mesin-mesin atau alat-alat lain yang terus menerus berada di atas tanah untuk digunakan dalam menjalankan pabrik.⁸⁵

6. Hak dan Kewajiban Para Pihak

⁸⁴ Djoni Sumardi Gozali dan Noorfaidah, *Dasar-dasar Hukum Kebendaan*, (Yogyakarta : UII Press, 2020), hal. 24.

⁸⁵ *Ibid*, hal. 15.

Para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa yaitu:⁸⁶

- a. Pemberi sewa atau pihak yang memberikan suatu kenikmatan kebendaan atau pihak yang menyewakan barang atau beda; dan
- b. Penyewa atau pihak yang menerima kenikmatan atas benda yang disewakan atau pihak penyewa.

Hubungan hukum antara para pihak dalam sewa menyewa menciptakan hak dan kewajiban yang saling berkaitan. Pasal 1550 KUHperdata menentukan bahwa pihak yang menyewakan memiliki tiga macam kewajiban yang dibebankan kepadanya meskipun tidak ditentukan dalam perjanjian, yaitu :

- a. Kewajiban untuk menyerahkan objek sewa kepada pihak penyewa, Pasal 1550 KUHPerdata menentukan bahwa pemberi sewa diwajibkan menyerahkan objek sewa dalam keadaan yang terpelihara dengan baik. Hal yang diserahkan dalam sewa menyewa adalah hak atas penguasaan benda, bukan hak milik atas benda yang dijadikan sebagai objek sewa.
- b. Kewajiban untuk memelihara barang yang dijadikan sebagai objek sewa, hal selanjutnya wajib dipenuhi oleh pemberi sewa adalah pemeliharaan terhadap objek sewa. Berdasarkan Pasal 1550 KUHPerdata, pemberi sewa diwajibkan untuk memelihara barang yang dijadikan sebagai objek sewa, selama

⁸⁶ Sumriyah dan Djulaeka, Op. Cit. hal. 40.

waktu yang diperjanjikan sehingga barang tersebut dapat dipergunakan dan dinikmati sesuai dengan tujuan yang dimaksud penyewa. Dalam melaksanakan kewajiban pemeliharaan tersebut, penyewa diwajibkan melakukan perbaikan-perbaikan atas kerusakan objek sewa, kecuali perbaikan-perbaikan ringan dibebankan kepada pihak penyewa sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1551 KUHPerdara.

- c. Kewajiban memberikan ketentraman dan kenikmatan kepada pihak penyewa sampai berakhirnya batas waktu sewa, pemberi sewa memiliki kewajiban memberikan ketentraman kepada penyewa untuk dapat menikmati objek sewa selama perjanjian berlangsung. Dalam hal ini, berdasarkan Pasal 1553 KUHPerdara pemberi sewa diharuskan menanggung cacat barang pada objek sewa yang mengganggu pemakaian objek sewa atau mengakibatkan suatu kerugian bagi penyewa, meskipun dirinya tidak mengetahui adanya cacat tersebut ketika sewa menyewa tersebut dibuat.

Disamping itu pemberi sewa juga memiliki tanggung jawab untuk menjamin penyewa dari gangguan pihak ketiga, akan tetapi kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan fisik, seperti tindakan seseorang yang melempari rumah dengan batu atau tetangga yang membuang

sampah di pekarangan rumah sewaan.⁸⁷ Artinya apabila gangguan tersebut dilakukan oleh pihak ketiga tanpa berdasarkan suatu hak atas barang sewa maka pemberi sewa tidak memiliki kewajiban menanggung gangguan tersebut, melainkan harus ditanggulangi sendiri oleh pihak penyewa.

Pemberi sewa hanya bertanggung jawab atas gangguan yang berkaitan dengan hak milik atas objek sewa, sebagaimana diatur dalam Pasal 1557 KUHperdata yang menyatakan:

“Jika sebaliknya penyewa diganggu dalam kenikmatannya karena suatu tuntutan hukum mengenai hak milik atas barang yang bersangkutan, maka ia berhak menuntut pengurangan harga sewa menurut perimbangan, asal gangguan atau rintangan itu telah diberitahukan secara sah kepada pemilik”.

Sementara kewajiban pihak penyewa diatur dalam Pasal 1560, 1561, 1564 dan 1566 KUHPERdata yang secara garis besar dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Kewajiban untuk melunasi uang sewa sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati;
- b. Kewajiban untuk memelihara benda yang disewakan dengan sebaik-baiknya dan mempergunakannya sesuai dengan kegunaannya;
- c. Kewajiban untuk menanggung segala kerusakan yang terjadi selama berlangsungnya masa sewa-menyewa, kecuali jika ia dapat

⁸⁷ Subekti, Op. Cit. hal 49

membuktikan bahwa kerusakan yang terjadi bukan karena kesalahannya, melainkan terjadi di luar kekuasaannya.

- d. Kewajiban untuk mengembalikan objek sewa dalam keadaan seperti semula atau seperti saat menerima barang.

Mengingat perjanjian merupakan sebuah perjanjian timbal balik, maka dapat dikatakan bahwa kewajiban pihak pemberi sewa merupakan hak bagi penyewa dan sebaliknya kewajiban pihak penyewa adalah hak untuk pemberi sewa.

7. Berakhir dan Batalnya Sewa Menyewa

Berakhir dan batalnya sewa-menyewa adalah dua hal yang memiliki makna berbeda dalam hukum, tetapi sama-sama mengatur situasi di mana hubungan sewa tidak dapat atau tidak lagi dilanjutkan. Berakhirnya sewa-menyewa terjadi ketika hubungan hukum antara pemberi sewa dan penyewa selesai secara alami sesuai dengan ketentuan hukum atau berdasarkan kesepakatan yang telah disetujui sebelumnya. Di Indonesia, ketentuan mengenai berakhirnya sewa-menyewa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu:⁸⁸

- a. Berakhirnya sewa menyewa sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan, untuk sewa menyewa yang dibuat secara tertulis akan berakhir demi hukum apabila waktu sewa yang ditentukan telah terlampaui, maka sewa menyewa akan secara otomatis

⁸⁸ Sumriyah dan Djulaeka, Op. Cit. hal. 43-44.

berakhir tanpa memerlukan pemberhentian atas sewa tersebut, diatur dalam Pasal 1571 KUHPerdara

- b. Berakhirnya sewa menyewa yang tidak ditentukan bahwa waktunya, sewa menyewa yang tidak dibuat secara tertulis berakhir ketika salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewa menyewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat, diatur dalam Pasal 1572 KUHPerdara;
- c. Berakhirnya sewa menyewa karena musnahnya objek sewa, apabila suatu benda atau barang yang dijadikan objek sewa musnah dikarenakan suatu kejadian yang bukan merupakan kesalahan salah satu pihak, maka sewa menyewa gugur demi hukum, diatur dalam Pasal 1553 KUHPerdara;
- d. Berakhirnya sewa menyewa karena adanya suatu sewa baru, terjadi dalam situasi dimana perjanjian sewa yang semula dibuat secara tertulis telah berakhir, tetapi penyewa tetap menguasai objek sewa, dan pemberi sewa tidak melakukan tindakan untuk mengambil alih atau menghentikan penguasaan tersebut. Dalam hal ini, meskipun masa sewa tertulis telah habis, hubungan sewa tetap berlanjut berdasarkan kesepakatan baru yang bersifat lisan.

Sewa menyewa tidak dapat hapus, diputuskan dan dihentikan apabila.⁸⁹

⁸⁹ Ibid. Hal. 45

- a. Pihak pemberi sewa atau pihak penyewa meninggal dunia, diatur dalam Pasal 1575 KUHPerdara; Dijualnya objek sewa, suatu sewa menyewa tidak dapat diputuskan begitu saja apabila barang atau benda yang dijadikan sebagai objek sewa dijual kepada pihak lain, kecuali apabila waktu pembentukan perjanjian sewa menyewa hal

tersebut disepakati. Artinya apabila tidak diperjanjikan dengan tegas sebelumnya maka pihak penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi, akan tetapi jika telah diperjanjikan maka pihak penyewa tidak berkewajiban mengembalikan objek sewa selama ganti rugi pihak pemberi sewa belum dilunasi, diatur dalam Pasal 1576 KUHPerdara;

- b. Pihak pemberi sewa menyatakan hendak memakai sendiri objek yang dijadikan objek sewa, kecuali jika telah diperjanjikan sebelumnya, diatur dalam Pasal 1578 KUHPerdara.

Berbeda dengan berakhirnya sewa-menyewa yang terjadi secara alami, pembatalan perjanjian sewa-menyewa terjadi karena adanya alasan hukum yang membuat perjanjian tersebut tidak dapat dilanjutkan. Salah satu hal yang dapat menjadi alasan dari pembatalan sewa menyewa adalah ketika benda atau barang yang dijadikan sebagai objek sewa merupakan barang milik orang lain dan disewakan tanpa izin serta pengetahuan pemilik aslinya. Meskipun KUHPerdara tidak secara tegas mengatur bahwa sewa menyewa yang dilakukan

dengan barang milik orang lain adalah batal.⁹⁰ Berdasarkan Pasal 570 KUHPPerdata yang dapat menikmati dan menggunakan suatu barang secara bebas sepenuhnya adalah seseorang yang memegang hak milik atas benda tersebut.

Frieda Husni Hasbullah berpendapat bahwa berdasarkan rumusan Pasal 570 KUHPPerdata, dapat disimpulkan beberapa poin utama, yaitu:⁹¹

- a. Penguasaan dan penggunaan suatu benda dengan sebeb-bebasnya;
- b. Pembatasan oleh undang-undang dan peraturan umum;
- c. Tidak menimbulkan gangguan terhadap hak orang lain;
- d. Kemungkinan pencabutan hak dengan pembayaran sejumlah ganti rugi.

Lebih lanjut yang dimaksud dengan “penguasaan dan penggunaan suatu benda dengan sebeb-bebasnya” berarti pemegang hak milik dapat melakukan beberapa hal atas benda miliknya, yaitu:⁹²

- a. Melakukan perbuatan hukum, misalnya mengalihkan, membebani, menyewakan, dan;
- b. Melakukan perbuatan materiil misalnya memetik buahnya, memakai, memelihara, bahkan merusak.

Berdasarkan poin-poin diatas, dapat disimpulkan bahwa hanya pemilik sah yang memiliki kewenangan penuh untuk melakukan

⁹⁰ Willa Wahyuni, *Loc. Cit.*

⁹¹ Letezia Tobing, *Loc. Cit.*

⁹² *Ibid.*

tindakan terhadap benda yang dimilikinya. Demikian sewa menyewa yang dilakukan dengan objek sewa milik orang lain adalah tidak sah. Sehingga jika suatu benda disewakan oleh seseorang yang bukan pemilik aslinya, maka pemegang hak milik atas objek sewa tersebut dapat menggugat secara perdata atas orang tersebut dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer, yang berbunyi:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Berdasarkan rumusan pasal tersebut unsur-unsur perbuatan melawan hukum meliputi adanya :⁹³

- a. Adanya suatu perbuatan, berupa tindakan aktif seperti melakukan sesuatu yang melanggar hak orang lain, atau tindakan pasif, yaitu tidak melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan menurut hukum;
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum, dalam arti sempit berarti bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, namun dalam arti luas mencakup perbuatan yang tidak sesuai dengan kepatutan, rasa susila, dan ketertiban umum.
- c. Adanya kerugian, perbuatan tersebut menyebabkan kerugian, baik bersifat maupun immateriil;
- d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan

⁹³ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Depok : Penerbit Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia, 2003), hal. 36.

hukum itu dengan kerugian, kerugian yang dialami korban harus merupakan akibat langsung dari perbuatan tersebut;

- e. Adanya kesalahan, dapat berupa kesengajaan, dimana pelaku secara sadar melakukan perbuatannya, atau kelalaian (culpa), yaitu ketika seseorang tidak berhati-hati sehingga merugikan pihak lain.

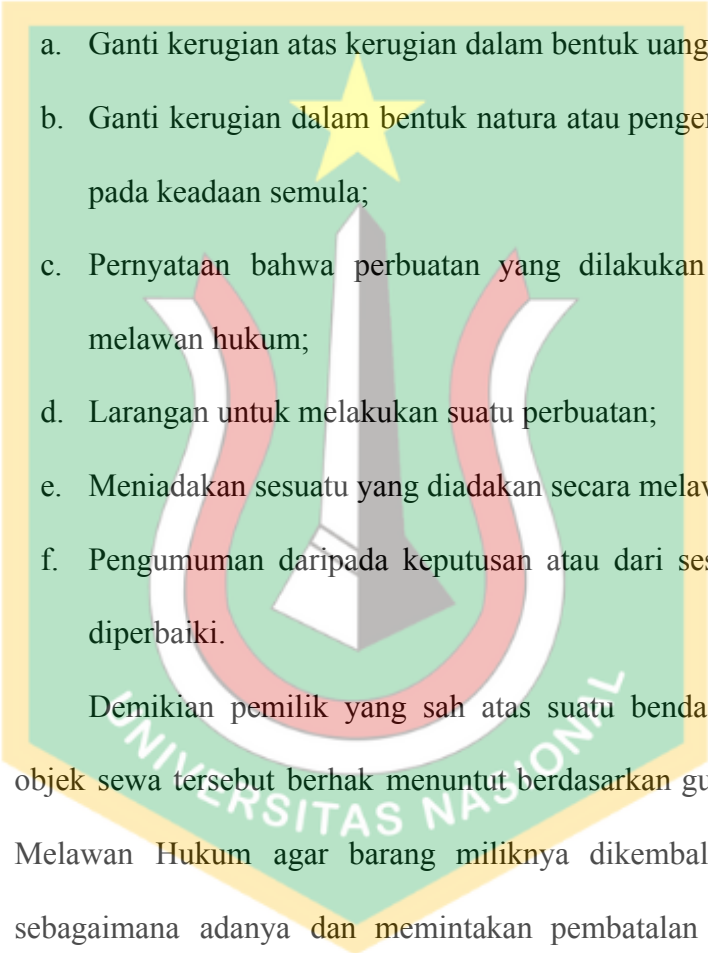
Selanjutnya yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum tidak selalu diartikan sebatas perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan (*onwet matigedaad*), namun juga perbuatan yang:⁹⁴

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- b. Melanggar hak subjektif orang lain;
- c. Melanggar kaidah tata susila; dan
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta orang lain.

Dalam hal ini, menyewakan tanah milik orang lain tanpa izin dan persetujuan pemilik aslinya merupakan pelanggaran terhadap hak subjektif yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Dan sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, pelaku perbuatan melawan hukum memiliki kewajiban untuk memberikan ganti kerugian kepada pihak yang dirugikan atas

⁹⁴ Ridha Sjartina, *Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum*. Hukumonline, 2022, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/bentuk-bentuk-ganti-rugi-dalam-perbuatan-melawan-hukum-lt630504012fe13/>. Diakses pada 28 Januari 2025.

perbuatannya. Tujuan utama ganti kerugian adalah untuk mengembalikan pihak yang mengalami kerugian akibat perbuatan melawan hukum kepada keadaan seperti sebelum terjadinya kerugian tersebut. Menurut M.A. Moegni terdapat beberapa jenis penuntutan atas perbuatan melawan hukum, yaitu :⁹⁵

- 
- a. Ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk uang;
 - b. Ganti kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula;
 - c. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum;
 - d. Larangan untuk melakukan suatu perbuatan;
 - e. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum;
 - f. Pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.

Demikian pemilik yang sah atas suatu benda yang dijadikan objek sewa tersebut berhak menuntut berdasarkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum agar barang miliknya dikembalikan kepadanya sebagaimana adanya dan memintakan pembatalan sewa menyewa yang terjadi atas benda miliknya.

G. Pembatalan Perjanjian

1. Pengertian

⁹⁵ Ibid.

Secara umum, kata batal berarti sesuatu yang dianggap tidak berlaku, tidak sah, atau gugur kekuatan hukumnya. Pembatalan perjanjian berdasarkan alasan pembatalannya dibedakan menjadi perjanjian yang dapat dibatalkan dan perjanjian yang batal demi hukum.⁹⁶ Dalam hukum perjanjian frasa dapat dibatalkan dan batal

demi hukum memiliki makna yang sangat berbeda, dimana dapat dibatalkan yaitu merujuk pada perlunya suatu tindakan aktif yang dilakukan untuk membatalkan perjanjian, karena batalnya perjanjian tersebut tidak akan terjadi secara otomatis, melainkan harus dimintakan untuk dibatalkan oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Sedangkan batal demi hukum berarti tidak sahnya suatu perjanjian secara seketika karena kondisi dan syarat-syarat yang membuat suatu perjanjian batal demi hukum terpenuhi, sehingga perjanjian dianggap tidak pernah ada dari awal.⁹⁷

a. Perjanjian yang dapat dibatalkan

KUHPerdata telah memberikan beberapa alasan yang memungkinkan suatu perjanjian dapat dibatalkan. Dimana suatu perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan jika perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak tertentu. Yang dimaksud pihak-pihak tertentu dalam hal ini bukan hanya pihak-pihak yang terlibat dalam suatu

⁹⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2014), hal. hal. 172

⁹⁷ Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, (Jakarta: NLRP. 2010), hal. 4.

perjanjian saja, melainkan juga meliputi pihak ketiga diluar para pihak yang mengadakan perjanjian. Suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalannya baik sebelum prestasi yang lahir dari perjanjian tersebut dilaksanakan maupun setelah prestasi tersebut dilaksanakan. Adapun perjanjian yang dapat dibatalkan dibagi

menjadi dua macam, yaitu:⁹⁸

- 1) Pembatalan perjanjian oleh satu pihak dalam perjanjian, dalam hukum perdata, dua syarat pertama dari syarat sah perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata digolongkan sebagai syarat subjektif. Artinya, keabsahan perjanjian bergantung pada subjek yang mengikatkan dirinya. Jika syarat subjektif ini tidak terpenuhi, perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya. Pembatalan perjanjian tersebut dapat dimintakan batal jika:
 - a) Kesepakatan dalam suatu perjanjian terbentuk bukan dari kehendak bebas para pihak, melainkan terbentuk karena terjadinya kekhilafan, paksaan atau penipuan pada salah satu pihak pada saat perjanjian tersebut dibuat;
 - b) Salah satu pihak dalam perjanjian tidak cakap atau tidak berwenang melakukan perbuatan hukum tertentu.

Dalam hal tidak terjadi kesepakatan secara bebas, maka pihak yang telah khilaf, dipaksa atau ditipu memiliki hak untuk

⁹⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Op. Cit. hal. 174.

meminta pembatalan perjanjian pada saat ia mengetahui terjadinya kekhilafan, paksaan atau penipuan tersebut. Sementara untuk pihak yang tidak cakap, pembatalan perjanjian dapat dimintakan oleh wakilnya yang sah.⁹⁹

2) Pembatalan perjanjian oleh pihak ketiga atas dasar *actio*

pauliana, dalam pembatalan perjanjian *actio pauliana* merupakan bentuk perlindungan hukum kepada kreditur pailit terhadap tindakan debitur pailit yang tidak beritikad baik, yaitu dengan sengaja mengalihkan hartanya yang sebelumnya dinyatakan pailit. Dalam hal ini kreditur dapat dimintakan pembatalan perjanjian antara debitur dengan pihak ketiga guna melindungi haknya.¹⁰⁰

b. Perjanjian yang batal demi hukum

Suatu perjanjian dapat dikatakan batal demi hukum atau tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya apabila didalamnya terdapat pelanggaran terhadap syarat objektif dari syarat sahnya suatu perjanjian yaitu keharusan akan adanya suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Tidak adanya suatu hal tertentu yang merupakan objek dalam perjanjian, maka jelas menunjukkan bahwa sesungguhnya suatu perjanjian tidak pernah ada dan tidak pernah ada perikatan antara para pihak. Kemudian perjanjian batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat sebab yang halal, yang

⁹⁹ Subekti, Hukum Perjanjian, Op. Cit. hal. 20.

¹⁰⁰ Elly Erawati dan Herlien Budiono, Op. Cit. hal. 30

dimaksud dengan halal dalam hal ini adalah tidak bertentangan dengan undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.¹⁰¹

2. Dasar Hukum

a. Perjanjian yang dapat dibatalkan

Perjanjian yang dapat dibatalkan dibedakan menjadi 2 (dua) kategori, yaitu :

1) Pembatalan perjanjian oleh satu pihak dalam perjanjian

Perjanjian yang dapat dimintakan batal oleh salah satu pihak adalah perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif perjanjian. Hal ini diatur dalam Pasal 1320 Ayat 1 dan 2 KUHP, yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreuk*) antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, atau karena ketidakcakapan pihak dalam perjanjian (*onbekwaamheid*), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).

2) Pembatalan perjanjian oleh pihak ketiga atas dasar *actio pauliana*

Pembatalan oleh pihak ketiga berdasarkan *actio pauliana* diatur dalam Pasal 1341 KUHPdata yang menyebutkan bahwa :

“Meskipun demikian, kreditur boleh mengajukan tidak berlakunya segala tindakan yang tidak diwajibkan yang dilakukan oleh debitur, dengan nama apapun juga yang

¹⁰¹ Elly Erawati dan Herlien Budiono, Op. Cit. hal. 8

merugikan kreditur; asal dibuktikan bahwa ketika tindakan tersebut dilakukan, debitur dan orang yang dengannya atau untuknya debitur itu bertindak, mengetahui bahwa tindakan itu mengakibatkan kerugian bagi para kreditur.”

b. Perjanjian batal demi hukum

Suatu perjanjian akan batal demi hukum apabila tidak

memenuhi syarat objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat 3 dan 4 KUHPerdata. Hal ini terjadi jika perjanjian tersebut tidak memiliki objek yang jelas atau memiliki causa yang dilarang, seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan. Akibatnya, perjanjian tersebut dianggap tidak sah secara hukum (*nietig*).

3. Akibat Hukum

Akibat pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1451 dan 1452

KUHPerdata yang menyebutkan:

Pasal 1451 KUHperdata:

“Pernyataan batalnya perikatan-perikatan berdasarkan ketidakcakapan orang-orang tersebut dalam Pasal 1330, mengakibatkan pulihnya barang-barang dan orang-orang yang bersangkutan dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat, dengan pengertian bahwa segala sesuatu yang telah diberikan atau dibayar kepada orang tak berwenang, akibat perikatan itu, hanya dapat dituntut kembali bila barang yang bersangkutan masih berada di tangan orang tak berwenang tadi, atau bila ternyata bahwa orang ini telah mendapatkan keuntungan dan apa yang telah diberikan atau dibayar itu atau bila yang dinikmati telah dipakai bagi kepentingannya.”

Pasal 1452 KUHPerdara:

“Pernyataan batal yang berdasarkan adanya paksaan, penyesatan atau penipuan, juga mengakibatkan barang dan orang yang bersangkutan pulih dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat.”

Dari rumusan kedua pasal di atas dapat dilihat bahwa akibat hukum pembatalan perjanjian adalah kembalinya para pihak pada posisi sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian. Dalam hal ini akibat hukum pembatalan perjanjian dapat dilihat dari dua aspek. Pertama, pembatalan perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif kedua adalah pembatalan terhadap perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif.¹⁰²

Akibat terhadap perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif adalah salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian (pihak yang tidak cakap atau pihak yang tidak memberikan sepakatnya secara bebas atas kehendak sendiri). Perjanjian akan tetap mengikat para pihak apabila tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan. Disamping hak untuk meminta pembatalan, pihak yang berhak juga dapat menuntut pemulihan bahkan hak untuk menuntut ganti rugi atas haknya yang dirugikan.¹⁰³

Sementara, akibat hukum terhadap perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif adalah perjanjian tersebut batal demi

¹⁰² Abdul Wahid Rohadi dan Siti Malikhatun Badriyah, *Serba-serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Sleman : Deepublish, 2022), hal 34.

¹⁰³ Ibid.

hukum. Sebagaimana ketentuan pada Pasal 1335 yang menyatakan bahwa suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan. Hal ini berarti perjanjian dianggap tidak pernah terjadi dari awal dan para pihak kembali pada keadaan semula sebelum perjanjian dibuat.

Konsekuensi lanjutan dari pembatalan perjanjian adalah para pihak yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya. Apabila setelah pembatalan salah satu pihak tidak melaksanakan terdapat salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan apa yang telah diperolehnya maka pihak lain dapat mengajukan gugatan. Hal ini semata-mata adalah untuk melaksanakan tujuan pembatalan yaitu mengembalikan keadaan sebagaimana semula sebelum perjanjian dibuat.¹⁰⁴ Dalam hal pembatalan perjanjian, meskipun akibat hukum dari perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif adalah batal demi hukum atau perjanjian dianggap tidak pernah ada, namun karena perjanjian tersebut dibuat dengan formalitas yuridis, maka baik perjanjian yang dapat dibatalkan maupun yang batal demi hukum tetap memerlukan putusan hakim untuk menyatakan kebatalannya.

H. Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembatalan Perjanjian

¹⁰⁴ Ibid. hal. 25

1. Pengertian

Istilah "penyalahgunaan keadaan" dalam hukum perjanjian di Indonesia merupakan terjemahan dari *undue influence* dalam bahasa Inggris dan istilah *misbruik van omstandigheden* dalam bahasa Belanda.¹⁰⁵ Penyalahgunaan keadaan adalah tindakan mempengaruhi pihak lain secara tidak wajar tanpa menggunakan kekuatan fisik atau paksaan langsung untuk menyetujui suatu perjanjian. Dalam konteks tersebut, penyalahgunaan keadaan terjadi melalui bujukan atau tekanan tanpa menggunakan kekuatan fisik, namun cukup kuat untuk mempengaruhi pihak lain. Sehingga mengakibatkan pihak yang dipengaruhi tidak dapat bertindak secara independen, bebas dan bijaksana, melainkan bertindak sesuai dengan kehendak atau maksud pihak yang mempengaruhinya.¹⁰⁶ Bujukan atau tekanan tersebut dapat dilakukan karena salah satu pihak memiliki kedudukan khusus atau dominan. Sejalan dengan hal tersebut Van Dunne menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan mengklasifikasikan penyalahgunaan keadaan menjadi dua jenis, yaitu penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis dan keunggulan psikologis.¹⁰⁷ Adapun kriteria penyalahgunaan keadaan keunggulan ekonomis dan keunggulan psikologis menurut Van Dunne, yaitu :

- a. Penyalahgunaan keunggulan ekonomis:

¹⁰⁵ Panggabean, Op. Cit. hal 32.

¹⁰⁶ Randy Khairandy, Op. Cit. hal. 228

¹⁰⁷ Nabiyla Risfa Izzati, Op, cit., hal. 66.

- 1) Suatu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain;
 - 2) Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian.
- b. Penyalahgunaan keunggulan jiwa:
- 1) Salah satu pihak menyalahgunakan keunggulan kejiwaan

seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami dan istri, dokter dan pasien;

- 2) Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, kurangnya pengetahuan, gegabah, kondisi badan tidak baik dan sebagainya.

Berdasarkan uraian tersebut terlihat bahwa pihak yang memiliki kedudukan khusus memanfaatkan suatu keadaan-keadaan untuk mengambil keuntungan dari pihak lain yang lebih rendah. Pihak yang memiliki posisi tawar (*bargaining position*) lemah berada dalam kondisi di mana ia tidak memiliki banyak pilihan selain menerima isi perjanjian yang ditawarkan, meskipun tidak menguntungkan atau memberatkan. Pihak yang lemah terpaksa menerima perjanjian secara *taken for granted* (apa adanya) karena menyadari bahwa jika ia mencoba menawar atau mengusulkan alternatif lain, ada resiko besar kehilangan hal yang dibutuhkan atau diinginkan.¹⁰⁸

¹⁰⁸ Rendy Saputra, Op. Cit. hal. 51.

Penyalahgunaan keadaan mengakibatkan para pihak dalam perjanjian tidak berada dalam posisi yang setara ketika membentuk perjanjian karena kesepakatan pihak yang lemah cenderung tunduk pada pihak yang lebih dominan. Demikian dalam perjanjian tersebut hanya terdapat dua pilihan bagi pihak yang lemah yaitu menerima apa adanya atau menolak membuat perjanjian, sehingga dalam hukum diragukan apakah benar antara para pihak terdapat kata “sepakat” yang dalam situasi-situasi tersebut.

2. Dasar Hukum

Inggris merupakan negara yang pertama kali memperkenalkan dan menerapkan doktrin penyalahgunaan keadaan atau *undue influence* dalam praktik peradilan tepatnya pada abad ke-15 dan mulai berkembang dengan signifikan pada abad ke-19.¹⁰⁹ Keberadaan doktrin *undue influence* berawal dari keinginan para sarjana hukum Inggris untuk mencapai kesetaraan dalam pembuatan perjanjian atau perbuatan hukum lain yang melibatkan lebih dari satu pihak.¹¹⁰ Keinginan tersebut muncul karena pada masa itu, hanya paksaan fisik yang diakui sebagai alasan untuk membatalkan perjanjian. Sementara para Hakim di Inggris merasa bahwa hal tersebut kurang adil, dalam banyak kasus, justru paksaan batin atau moral menjadi faktor utama yang mendorong seseorang untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Dengan adanya ketimpangan tersebut menggerakkan para Hakim untuk

¹⁰⁹ Nabiyla Risfa Izzati, Op, Cit., hal. 56.

¹¹⁰ *ibid.*

mempertimbangkan doktrin *undue influence* sebagai bentuk paksaan moral.¹¹¹

Seiring dengan perkembangan dan dinamika hukum perdata, penerapan doktrin *undue influence* tidak lagi terbatas pada negara-negara yang menganut sistem *common law*. Doktrin ini mulai di anggar relevan dan diterima di negara-negara dengan sistem *civil law*, salah satunya Belanda. Di Belanda, doktrin *undue influence* dikenal dengan istilah *misbruik van omstandigheden*, yang diatur dalam Pasal 3 : 44 lid 1 (dibaca Buku 3 Pasal 44 Ayat (1)) *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut “NBW”) atau Kitab Undang-Undang Hukum Belanda Baru, yang berlaku sejak 1 Januari 1992.¹¹² Dalam Pasal tersebut disebutkan bahwa suatu perjanjian (perbuatan hukum) dapat dibatalkan jika adanya ancaman, penipuan dan penyalahgunaan keadaan.

Penyalahgunaan dalam NBW kemudian diatur lebih lanjut dalam Pasal 3 : 44 lid 4 (dibaca Buku 3 Pasal 44 Ayat (4)) yang mengatur bahwa penyalahgunaan terjadi ketika orang yang tahu atau seharusnya tahu, bahwa orang lain berada dalam keadaan istimewa, seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, keadaan jiwa kurang waras dan tidak berpengalaman, menggerakkan orang tersebut untuk melakukan suatu tindakan, dimana hal tersebut untuk menimbulkan suatu perbuatan hukum, meskipun dia tahu atau

¹¹¹ Ibid.

¹¹² Ibid. hal 60.

seharusnya tahu bahwa tindakan itu akan menahan atau merugikan orang tersebut.¹¹³

Dalam perkembangannya, penerapan doktrin *undue influence* atau *misbruik van omstandigheden* juga diikuti oleh Indonesia, meskipun sejak tahun 1965 Indonesia tidak lagi menjadi jajahan Belanda dan tidak memiliki kewajiban untuk mengikuti perkembangan hukum di negara tersebut, doktrin ini tetap memberikan pengaruh dalam pembentukan hukum dan perkembangan praktik peradilan di Indonesia.¹¹⁴

Kasus pertama di Indonesia yang menerapkan doktrin penyalahgunaan keadaan terdapat pada Putusan Mahkamah Agung Indonesia No. 3431 K/Pdt/1985 yang diputus pada tanggal 4 Maret 1987. Perkara ini berkaitan dengan perjanjian pinjam-meminjam yang mengatur bunga sebesar 10% perbulan bagi debitur yang merupakan seorang pensiunan tentara (purnawirawan), serta mewajibkan penyerahan buku pembayaran dana pensiun sebagai jaminan utang. Sebagai seseorang yang sudah tidak lagi memiliki penghasilan tetap, purnawirawan tersebut mengalami kesulitan dalam melunasi utang beserta bunganya sebagaimana tercantum dalam perjanjian, yang kemudian membuat kreditur menggugatinya atas dasar wanprestasi. Pada tingkat pertama dan banding, baik Pengadilan Negeri maupun

¹¹³ Ibid. hal 61.

¹¹⁴ Bernadeta Resti Nurhayati, Artikel “Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian” Fakultas Hukum dan Komunikasi, Universitas Katolik Soegijapranata, 2019, hal.8.

Pengadilan Tinggi menerima gugatan tersebut. Namun, dalam proses kasasi, Mahkamah Agung membatalkan putusan sebelumnya. Hakim Mahkamah Agung menilai bahwa perjanjian utang dengan bunga 10% serta ketentuan mengenai penyerahan buku pembayaran dana pensiun sebagai jaminan bertentangan dengan prinsip kepatutan dan keadilan, mengingat kondisi debitur yang tidak memiliki sumber penghasilan.¹¹⁵

Putusan tersebut kemudian menjadi yurisprudensi dalam praktik peradilan perdata di Indonesia. Sejak pertama kali diterapkan dalam Putusan Mahkamah Agung Indonesia No. 3431 K/Pdt/1985, doktrin penyalahgunaan keadaan sampai saat ini seringkali digunakan sebagai alasan pengajuan gugatan ke pengadilan, khususnya dalam hal adanya ketidakseimbangan kedudukan antara para pihak yang membuat perjanjian baik dari sisi ekonomi maupun psikologis.¹¹⁶

3. **Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Bagian Dari Cacat Kehendak**

Cacat kehendak adalah suatu kondisi di mana terdapat ketidaksempurnaan dalam pembentukan kesepakatan dalam suatu perjanjian, sehingga dapat mempengaruhi keabsahan perjanjian tersebut. Pasal 1321 KUHPerdata menyebutkan 3 (tiga) jenis cacat kehendak yaitu :

a. Kekhilafan atau Kesesatan (*Dwaling*)

¹¹⁵ Nabilyla Risfa Izzati, Op. Cit., hal 7-8

¹¹⁶ Nabilyla Risfa Izzati, op, cit., hal. 75.

Menurut subekti pada hakikatnya kekhilafan berkenaan dengan hal-hal pokok perjanjian atau mengenai sifat-sifat yang penting dari objek perjanjian, ataupun khilaf mengenai orang dengan siapa perjanjian diadakan.¹¹⁷ Demikian kesesatan atau kekhilafan pada dasarnya berasal dari diri pihak yang membuat perjanjian karena keliru terhadap gambaran orang atau barang dalam perjanjian.

Pasal 1322 ayat (1) dan (2) menyebutkan bahwa kekeliruan atau kekhilafan tidak mengakibatkan batal suatu perjanjian, kecuali apabila kekeliruan itu mengenai hakikat benda yang menjadi pokok perjanjian, atau mengenai sifat khusus dari orang dengan siapa diadakan perjanjian. Artinya, jika kekhilafan tersebut berkaitan langsung dengan objek utama perjanjian, perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sebaliknya, jika kekhilafan hanya menyangkut hal-hal yang tidak esensial atau subjek perjanjian, maka tidak dapat dijadikan alasan pembatalan, kecuali jika objek perjanjian adalah keahlian atau jasa tertentu dari individu tersebut.¹¹⁸

Selain itu, agar kekhilafan dapat dijadikan dasar pembatalan perjanjian, harus memenuhi syarat-syarat berikut:¹¹⁹

- 1) Dapat diketahui, salah satu pihak dalam perjanjian seharusnya menyadari bahwa telah terjadi kekhilafan;

¹¹⁷ Subekti, Op. Cit., hlm. 23.

¹¹⁸ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, Hukum Perjanjian, (Jakarta : Sinar Grafika, 2020) hlm. 70.

¹¹⁹ Ketut Widia dan I Nyoman Putu Budiarta, Cacat Kehendak Sebagai Dasar Batalnya Perjanjian, Jurnal Kertha Wicaksana, Volume 16, Nomor 1, 2022, hlm. 3-4.

- 2) Dapat dimaafkan, adanya kekhilafan bukan diakibatkan oleh ketidaktahuan atau kelalaian yang tidak masuk akal dari pihak yang mengalaminya;
- 3) Terjadi pada saat perjanjian dibuat, kekhilafan harus sudah ada pada saat perjanjian disepakati, bukan muncul

setelahnya.

Dengan demikian, tidak semua kekhilafan dapat dijadikan alasan untuk membatalkan perjanjian. Hanya kekhilafan yang memenuhi syarat-syarat di atas dan berkaitan dengan hakikat atau esensi objek perjanjian yang dapat menyebabkan perjanjian tersebut batal. Kekhilafan atau kesesatan dibagi menjadi tiga macam, yaitu:¹²⁰

- 1) Kesestatan Motif, terjadi ketika kehendak seseorang muncul berdasarkan motif yang keliru, yang dapat disebabkan oleh ekspektasi yang tidak sesuai dengan realitas.
- 2) Kesestatan Semu, terjadi ketika terdapat ketidaksesuaian antara pernyataan kehendak dan kehendak sebenarnya. Hal ini sering terjadi pada individu yang tidak mampu membuat keputusan yang sah, seperti seseorang yang mengalami gangguan jiwa, di mana secara hukum individu tersebut dianggap tidak memiliki kehendak yang sah;

¹²⁰ Ridwan Khairandy. Op. Cit. hal. 218-219.

3) Kesesatan Sebenarnya, Kesesatan ini terjadi ketika terdapat kekeliruan atau kesalahan dalam pernyataan kehendak yang dibuat oleh seseorang. Meskipun kehendak dan pernyataan kehendaknya sama, namun pernyataan tersebut didasarkan pada informasi yang salah atau keliru. Dimana kekeliruan tersebut baru disadari setelah perjanjian dibentuk. Kesesatan ini dibagi menjadi dua jenis, yaitu kesesatan mengenai orangnya (*error in persona*) dan kesesatan mengenai obyek (*error in substantia*).

b. Paksaan (*Dwang*)

Pasal 1323 KUHPerdata menyatakan bahwa paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan. Subekti menjelaskan paksaan terjadi ketika seseorang memberikan persetujuan terhadap suatu perjanjian karena adanya rasa takut yang disebabkan oleh ancaman. Ancaman biasanya berupa tindakan-tindakan yang dilarang undang-undang, misalnya seperti melakukan kekerasan fisik atau membuka rahasia pribadi seseorang. Sehingga menghilangkan kebebasan kehendak seseorang dalam membuat keputusan, sehingga membuat perjanjian yang dihasilkan tidak sah.¹²¹ Akan tetapi tidak semua ancaman dianggap sebagai paksaan, ancaman yang dilakukan

¹²¹ ibid.

melalui mekanisme hukum yang sah, seperti ancaman untuk mengajukan gugatan ke pengadilan atau membatalkan perjanjian jika salah satu pihak melanggar kesepakatan, tidak termasuk dalam kategori paksaan.¹²²

c. Penipuan (*Bedrog*)

Menurut Subekti penipuan pada dasarnya merupakan tindakan yang dilakukan secara sengaja dengan menggunakan serangkaian kebohongan untuk menyesatkan pihak lain. Penipuan terjadi ketika salah satu pihak dengan sengaja menyampaikan informasi atau pernyataan yang tidak benar, disertai dengan manipulasi, sehingga pihak lain terpengaruh dan memberikan persetujuan.¹²³

Suatu perjanjian yang dibentuk dengan unsur penipuan didalamnya dapat dibatalkan. Hal ini diatur dalam Pasal 1328 KUHPerdara yang pada intinya menyatakan bahwa penipuan dapat dijadikan sebagai alasan yang sah untuk membatalkan suatu perjanjian, jika salah satu pihak dalam perjanjian melakukan tipu muslihat dengan berbagai cara untuk membentuk kesepakatan dengan pihak lain. Sehingga jelas bahwa perjanjian tersebut tidak akan ada apabila pihak lain memperoleh informasi yang sebenarnya.¹²⁴ Untuk membatalkan suatu perjanjian karena penipuan, pihak yang merasa dirugikan atas terbentuknya

¹²² Ketut Widia dan I Nyoman Putu Budiarta, Op. Cit. hal. 4

¹²³ Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Op.cit., hlm.135

¹²⁴ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2011, Op.cit., hlm. 73

perjanjian tersebut memiliki tanggung jawab untuk membuktikan bahwa perjanjian dibentuk atas dasar penipuan. Ini berarti pihak tersebut harus menunjukkan bukti yang mengindikasikan bahwa penipuan yang dilakukan oleh pihak lain secara langsung mempengaruhi keputusan mereka untuk menyetujui perjanjian.

Jika pihak yang tertipu tidak dapat membuktikan bahwa perjanjian itu terjadi akibat penipuan, maka mereka tidak dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut.¹²⁵

Jika dilihat dari tiga jenis cacat kehendak yang disebutkan dalam Pasal 1321 KUHPerdara, yaitu paksaan, penipuan, dan kekhilafan, penyalahgunaan keadaan tidak secara eksplisit disebutkan sebagai cacat kehendak yang dapat merusak keabsahan suatu perjanjian. Bahkan dalam perkembangannya terdapat pendapat yang menggolongkan penyalahgunaan keadaan sebagai “sebab yang tidak diperbolehkan”. Akan tetapi J.M. Van Dunne dan Van Den Burght mengemukakan keberatan terhadap pendapat tersebut dan menyampaikan bahwa pengertian “sebab yang halal” itu pada dasarnya mengacu pada isi perjanjian, sementara penyalahgunaan keadaan tidak hanya berkaitan dengan isi perjanjian, melainkan lebih condong pada proses terbentuknya kesepakatan dalam perjanjian, yaitu situasi yang mempengaruhi pernyataan kehendak salah satu

¹²⁵ Ketut Widia dan I Nyoman Putu Budiarta, Op. Cit. hal. 4

pihak, sehingga persetujuan yang diberikan oleh pihak tersebut tidak sepenuhnya didasarkan pada kehendak yang bebas.¹²⁶

Kemudian dalam praktek perjanjian penyalahgunaan keadaan penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan proses terbentuknya perjanjian, dimana terdapat salah satu pihak yang lemah secara ekonomi dan psikologi serta pihak lainnya yang memanfaatkan kondisi tersebut untuk mendapatkan keuntungan melalui perjanjian.¹²⁷ Dalam hal ini ketika pembentukan perjanjian pihak yang lemah sering kali merasa tidak memiliki keberanian untuk mengajukan pertanyaan untuk mengajukan pertanyaan atau berdiskusi mengenai isi perjanjian karena berdiskusi dapat diartikan tidak setuju, sehingga pihak yang lemah sering kali terpaksa menerima dan menandatangani perjanjian tanpa benar-benar memahami atau setuju dengan semua ketentuan yang ada. Disisi lain, proses perjanjian juga sering dilakukan secara persuasif, di mana pihak yang lebih kuat berusaha meyakinkan pihak yang lemah untuk setuju dengan perjanjian. Metode persuasif ini bisa termasuk pendekatan yang halus atau menekankan manfaat yang akan diperoleh pihak yang lemah jika mereka setuju.¹²⁸ Hal ini berarti penyalahgunaan keadaan oleh salah satu pihak dalam perjanjian dapat mengakibatkan pihak lain menyetujui suatu perjanjian tanpa kehendak

¹²⁶ Henry P. Panggabean, Op.Cit. hlm. 42

¹²⁷ Ahyuni Yunus, Penyalahgunaan Keadaan Dalam Bentuk Perjanjian Baku, kanun Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 1, No. 2, 2019, hal. 177.

¹²⁸ ibid. hal. 178.

yang benar-benar bebas, karena dipengaruhi oleh kondisi tertentu yang membatasi kebebasannya.¹²⁹

Dari penjelasan diatas terlihat bahwa penyalahgunaan keadaan termasuk dalam kategori cacat kehendak, hal ini lebih sesuai dengan hakikat dari penyalahgunaan itu sendiri. Sehingga penyalahgunaan keadaan tidak berkaitan dengan syarat-syarat objektif dalam perjanjian, melainkan pada syarat-syarat subjektifnya. Demikian apabila suatu perjanjian terbukti dibentuk atas dasar penyalahgunaan keadaan, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya oleh pihak yang dirugikan

4. Syarat-Syarat untuk Menyatakan Adanya Penyalahgunaan Keadaan

Untuk menentukan apakah suatu perjanjian mengandung unsur penyalahgunaan keadaan merupakan hal yang rumit karena memerlukan analisis mendalam terhadap konteks dan kondisi saat perjanjian dibuat, terlebih lagi tidak adanya peraturan perundang-undangan di Indonesia yang mengatur tentang penyalahgunaan keadaan. Akan tetapi di Belanda unsur penyalahgunaan keadaan dapat ditemukan dalam dalam Pasal 3 : 44 lid 4 NBW. Berdasarkan rumusan pasal tersebut, Nieuwenhuis mengatakan bahwa suatu perjanjian (perbuatan hukum) dapat dibatalkan jika terjadi penyalahgunaan keadaan (misbruik van

¹²⁹ Ibid.

omstandigheden) jika ditemukan empat syarat-syarat terjadinya penyalahgunaan keadaan sebagai berikut:¹³⁰

- a. Keadaan-keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*), seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman;
- b. Suatu hal yang nyata (*ken baarheid*), bahwa salah satu pihak mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak hatinya untuk menutup suatu perjanjian;
- c. Penyalahgunaan (*misbruik*), dalam hal ini terjadi ketika salah satu pihak tetap melaksanakan perjanjian meskipun ia mengetahui, atau seharusnya memahami, bahwa tindakannya tersebut seharusnya tidak dilakukan;
- d. Hubungan causal (*causal verband*), adalah suatu sebab penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak terjadi.

Syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 3: 44 ayat (4) NBW tersebut bersifat kumulatif, artinya bahwa keempat syarat harus terpenuhi. Disamping itu, terdapat beberapa pendapat ahli hukum lain yang menjelaskan tentang faktor-faktor untuk menyatakan adanya suatu penyalahgunaan keadaan baik secara ekonomis maupun psikologis dalam suatu perjanjian. Menurut Setiawan, terdapat empat

¹³⁰ Ridwan Khairandy. Op. Cit. hal. 237.

faktor yang dapat dijadikan tolok ukur adanya penyalahgunaan keunggulan ekonomi dalam suatu perjanjian, yaitu:¹³¹

- a. Syarat-syarat yang diperjanjikan tidak masuk akal, tidak patut atau bertentangan dengan perikemanusiaan;
- b. Pihak debitur berada dalam keadaan tertekan;
- c. Pihak debitur tidak memiliki pilihan lain selain dengan mengadakan perjanjian dengan syarat-syarat yang memberatkan;
- d. Manfaat yang diperoleh salah satu pihak dalam perjanjian jauh lebih besar atau lebih kecil (tidak seimbang) jika dibandingkan dengan apa yang diberikan (prestasi timbal balik) oleh pihak lainnya.

Berdasarkan keempat faktor tersebut dapat dilihat bahwa, apabila terdapat penyalahgunaan keadaan dengan keunggulan ekonomis dalam suatu perjanjian, maka akan menimbulkan kerugian yang bersifat objektif atau kerugian materiil, artinya dapat diukur secara konkret dalam bentuk beban finansial atau kerugian ekonomi yang dialami oleh pihak yang dirugikan.¹³² Dengan kata lain pihak yang lebih lemah, harus menanggung kewajiban finansial atau ekonomi yang memberatkan sebagai dampak dari perjanjian tersebut.

¹³¹ Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, (Jakarta : Alumni, 1992), hal. 191.

¹³² Sharon Clarins, Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Putusan Pengadilan di Indonesia, *Dharmasiswa*, Vol. 1. No. 4. Hal. 2150

Kemudian, menurut Van Dunne penyalahgunaan keadaan dengan keunggulan psikologis terjadi apabila dipenuhinya syarat-syarat berikut:¹³³

- a. Terdapat pihak yang menyalahgunakan ketergantungan relatif, ketergantungan ini biasanya terjadi karena pihak pertama

memiliki kedudukan, kekuasaan, atau status kehormatan tertentu, seperti seorang pemuka agama, dokter, polisi, atau profesi lain yang dihormati. Dalam konteks ini, pihak yang memiliki status tersebut menggunakan posisinya untuk mempengaruhi atau bahkan memaksa pihak yang lebih lemah agar menyetujui suatu perjanjian.

- b. Terdapat pihak yang menyalahgunakan kondisi mental atau emosional pihak lain yang sedang dalam keadaan istimewa, kondisi ini dapat mencakup berbagai hal, seperti depresi, gegabah, kurangnya pengetahuan, atau sedang dalam kondisi sakit. Dimana dalam keadaan seperti itu pihak yang lebih lemah tidak mampu berpikir secara jernih atau mempertimbangkan konsekuensi perjanjian dengan baik, sehingga lebih mudah dimanipulasi atau ditekan untuk menyetujui suatu perjanjian.

Dalam penyalahgunaan keadaan dengan keunggulan psikologis, kerugian yang ditimbulkan adalah bersifat subjektif dan tidak berwujud (*immateriil*). Kerugian ini tidak berhubungan langsung

¹³³ Nabiyla Risfa Izzati, op, cit., hal. 67.

dengan aspek finansial, tetapi lebih kepada dampak psikologis atau emosional yang dirasakan oleh pihak yang dirugikan.¹³⁴ Misalnya, tindakan yang dilakukan pihak yang lebih kuat secara kejiwaan mungkin tidak menyebabkan kehilangan uang secara langsung, tetapi menempatkan pihak yang lebih lemah dalam situasi yang tidak menguntungkan atau merugikan akibat hal yang ia tidak kehendaki sendiri.

5. Akibat Hukum

Ajaran penyalahgunaan keadaan hingga saat ini belum diatur secara eksplisit dalam Peraturan Perundang-undangan Indonesia. Meskipun demikian dalam praktik hukum di Indonesia, ajaran penyalahgunaan keadaan telah diakui melalui yurisprudensi sebagai salah satu bentuk cacat kehendak yang berkaitan erat dengan syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal tersebut menetapkan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan yang bebas dan murni antara para pihak. Sebagaimana yang diketahui, apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1329 KUHPerdara, maka orang yang merasa dirugikan dapat dimintakan pembatalan perjanjian tersebut kepada Hakim.¹³⁵

¹³⁴ N. Partadnya Westra, Op. Cit., hlm. 317.

¹³⁵ Jeanette Agire Medahalyusa dan Achmad Busro, Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Yang Dibuat Atas Dasar Penyalahgunaan Keadaan, Notarius, Vol. 16. No. 3, 2023. hal. 643

I. Tanah Grant Sultan

1. Pengertian

Pengertian tanah secara yuridis dijelaskan dalam Pasal 1 Ayat (4) UUPA disebutkan bahwa yang dimaksud tanah adalah permukaan bumi. Kemudian lebih lanjut pengertian tanah juga dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 ayat 2 yang menyebutkan bahwa bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.

Adapun menurut Iman Sudiyat tanah adalah lapisan permukaan bumi yang berada di bagian paling atas dan dimanfaatkan untuk menanam berbagai jenis tumbuhan serta untuk mendirikan bangunan. Karena fungsinya tersebut, tanah sering disebut dengan istilah seperti tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan, atau tanah bangunan.¹³⁶ Kemudian menurut Rahmat Ramadhani, tanah adalah permukaan bumi yang di dalamnya terdapat kekayaan untuk mencukupi kebutuhan hidup dan kehidupan baik secara berkelompok maupun perseorangan.¹³⁷ Berdasarkan pendapat-pendapat tersebut maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan tanah adalah lapisan paling atas dari permukaan

¹³⁶ Iman Sudrajat, *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah Di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, (Jakarta : Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1982), hal. 10.

¹³⁷ Rahmat Ramadhani, *Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Garapan Eks Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Oleh Para Penggarap*, Seminar Nasional Teknologi Edukasi dan Humaniora, 2021, hal. 858.

bumi yang memiliki penting dalam menunjang keberlangsungan kehidupan manusia.

Sebagai bagian penting dari kehidupan manusia, tanah seringkali menjadi objek yang rawan terhadap perselisihan atau sengketa antar manusia. Hal tersebut dipicu karena adanya ketidakseimbangan antara kebutuhan manusia akan tanah yang semakin meningkat dan ketersediaan tanah yang sangat terbatas. Untuk menghindari dan menyelesaikan perselisihan tersebut, hukum senantiasa mengatur pemanfaatan dan penguasaan tanah agar penggunaannya lebih tertata, adil, dan sesuai dengan kepentingan bersama.

Dewasa ini, ketentuan hukum mengenai pertanahan di Indonesia telah diatur secara tegas dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, yang dijadikan landasan utama dalam pengelolaan agraria di Indonesia. Hal ini berbeda dengan masa lalu, dimana terdapat dualisme hukum pertanahan yang mengakibatkan adanya dua kelompok hak atas tanah yaitu hak atas tanah menurut hukum barat dan hak atas tanah menurut hukum adat.¹³⁸

Hak atas tanah menurut hukum barat meliputi hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *opstal*, hak *gebruik* dan hak sewa. Sementara hak atas tanah menurut hukum adat meliputi hak *agrarisch eigendom*, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant

¹³⁸ Endang Pandamdari, Hukum Agraria Indonesia, (Malang : PT. Literasi Nusantara Abadi Grup, 2024), hal. 3.

sultan, *landerinbezitrecht*, *altijddurende erfpacht*, hak usaha atas bekas tanah partikelir.¹³⁹

Setelah diberlakukannya UUPA sebagai hukum pertanahan nasional, hak-hak lama yang tunduk pada hukum barat maupun pada hukum adat masih tetap diakui dan wajib dikonversi menjadi hak-hak yang termuat dalam UUPA. Salah satu hak lama yang diakui oleh UUPA adalah *Grant Sultan*. Pada dasarnya kata “*Grant*” sendiri berasal dari Bahasa Inggris yaitu “*to grant*” yang artinya memberi, dan “*Sultan*” yang merupakan suatu gelar yang disematkan kepada seorang pemimpin yang berasalkan dari kearifan lokal (*local wisdom*) Sumatera Timur.¹⁴⁰

Sementara *Grant Sultan* mengacu pada surat keterangan tentang kepemilikan tanah adat yang dimiliki oleh masyarakat pribumi atas izin, pemberian, maupun pengakuan sultan terhadap hak-hak atas tanah yang diberikan kepada kaulanya (rakyat yang berada di bawah kekuasaannya).¹⁴¹ Berkaitan dengan itu, tanah *Grant Sultan* merupakan tanah yang diberikan oleh Sultan dalam hal ini Sultan Deli kepada masyarakat Deli dan individu yang dianggap telah berkontribusi besar bagi kesultanan.¹⁴²

¹³⁹ *ibid.*

¹⁴⁰ Wawancara pribadi dengan Bapak Mahmud Arya Lamanjiji selaku Sultan Deli ke-15. Pada tanggal 26 November 2024 melalui Google Meet.

¹⁴¹ Mahadi, *Sedikit Perkembangan Hak-Hak Suku Melayu Atas Tanah di Sumatera Timur*, (Bandung : Alumni, 1976), hal. 256

¹⁴² Wawancara pribadi dengan Bapak Mahmud Arya Lamanjiji selaku Sultan Deli ke-15. Pada tanggal 26 November 2024 melalui Google Meet.

Grant Sultan pertama kali dikenal baik pada masa pemerintahan Kolonial Belanda, seiring dengan masuknya perusahaan-perusahaan perkebunan yang membutuhkan lahan dalam jumlah besar. Hal ini menciptakan faktor baru dalam pengelolaan dan penguasaan tanah. Sebelumnya, masyarakat adat memiliki kebebasan yang relatif luas untuk menggunakan tanah sesuai dengan tradisi mereka, seperti berpindah-pindah, atau membuka lahan baru untuk kebutuhan hidup, pada awalnya mereka tidak terlalu mempermasalahkan bukti hak atas tanah. Akan tetapi seiring dengan kemajuan dan perkembangan perusahaan perkebunan asing, maka kebutuhan akan tanah baik untuk perkebunan maupun pemukiman semakin meningkat. Oleh karena itu, dirasa perlu untuk menetapkan bentuk bukti yang jelas atas hak-hak tanah, terutama dalam hal peralihan hak kepemilikan.¹⁴³

Pada awalnya, kebutuhan akan pengakuan hak atas tanah ini dipenuhi melalui surat keterangan yang dikeluarkan oleh kepala-kepala urung (pemimpin wilayah setempat). Surat tersebut dikenal sebagai Grant Datuk atau Surat Kampung, yang berisi pengakuan dari kepala urung bahwa ia mengetahui seseorang menguasai sebidang tanah tertentu.¹⁴⁴ Baru sekitar tahun 1890, Sultan Deli mulai mengeluarkan surat keterangan penyerahan tanah secara resmi kepada individu sebagai bentuk kurnia (pemberian). Surat

¹⁴³ Erond L. Damani, *Kisah Dari Deli*, (Medan : Simetri Institute, 2014), hal. 38.

¹⁴⁴ Ibid.

tersebut ditulis tangan menggunakan huruf Arab dan mencantumkan informasi penting seperti nama penerima hak, lokasi tanah, batas-batasnya, serta panjang dan lebar tanah yang dimaksud.¹⁴⁵ Dengan demikian, seseorang penduduk pribumi di wilayah datuk atau kampung swapraja Deli memiliki pengakuan terhadap penguasaan sebidang bidang tanah. Disamping Grant Sultan, terdapat beberapa jenis Grant yang dikenal, yaitu :

a. Grant Kontelir (Controleur Grant) atau Grant-C

Grant Kontelir adalah pemberian hak penguasaan atau kepemilikan tanah yang dikeluarkan untuk orang-orang Eropa dan Timur Asing oleh *Controleur* atau Kontelir.¹⁴⁶ *Controleur* adalah pejabat kolonial Belanda yang bertugas di tingkat onderafdeeling (setara dengan kecamatan). Berdasarkan Ketetapan Pemerintah (*Gouvernementsbesluit*) No. 24 tanggal 26 Oktober 1889 pemilik hak atas tanah diwajibkan mendaftarkan tanahnya pada kantor Controleur di wilayahnya masing-masing. Proses pendaftaran ini kemudian dikenal sebagai Controleur Grant, grant kontelir, atau disingkat Grant-C. Tujuan utama pendaftaran Grant-C adalah untuk mengatur dan mencatat secara resmi tanah-tanah yang dikuasai oleh penduduk Eropa dan Timur Asing di luar ibukota Keresidenan Sumatera Timur.¹⁴⁷

¹⁴⁵ Ibid. hal. 39.

¹⁴⁶ Wawancara pribadi dengan Bapak Mahmud Arya Lamanjiji selaku Sultan Deli ke-15. Pada tanggal 26 November 2024 melalui Google Meet.

¹⁴⁷ Erond L. Damanil, Op. Cit. hal 34.

b. Grant Deli Maatschappij (Deli Maatschappij Grant) atau Grant-D

Grant Deli Maatschappij adalah pengalihan penguasaan atau kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh *NV. De Deli Maatschappij*. *NV. De Deli Maatschappij* sendiri merupakan perusahaan perkebunan pertama dan terbesar di wilayah Deli yang

mendapatkan konsesi tanah melalui perjanjian dengan Sultan Deli pada tanggal 11 Juni 1870 dimana tanah yang diperoleh perusahaan ini dikelola dan diusahakan selama 99 tahun.¹⁴⁸ Grant yang diterima oleh Deli Maatschappij kemudian dipecah menjadi bagian-bagian yang lebih kecil, berupa kapling atau persil. Kapling-kapling tersebut disewakan atau dipinjamkan kepada pihak ketiga melalui mekanisme yang disebut *afstand in gebruik* (pemakaian sementara). Proses ini dikenal dengan istilah *Deli Maatschappij Grant* atau Grant Deli Maatschappij (Grant-D).¹⁴⁹

Pada akhirnya, Grant-D ini menjadi sumber utama lahan yang digunakan untuk pembangunan berbagai fasilitas publik di Kota Medan. Tanah dari Grant-D Deli Maatschappij dimanfaatkan untuk berbagai keperluan, seperti perkantoran, perbankan, sekolah, rumah sakit, jembatan, stasiun kereta api, dan infrastruktur lainnya. Dengan kata lain, tanah yang mendasari banyak bagian Kota Medan saat ini berasal dari konsesi Grant-D yang awalnya dikelola oleh *Deli Maatschappij*.¹⁵⁰

¹⁴⁸ Ibid. hal. 36.

¹⁴⁹ Ibid. hal. 37.

¹⁵⁰ Ibid.

2. Eksistensi Tanah *Grant Sultan*

Pada abad ke-19, ketika Belanda memperluas kekuasaan dan penjajahannya di Pulau Sumatera, wilayah kerajaan-kerajaan Melayu di Sumatera Timur menjadi medan konflik antara Kerajaan Siak Sri Indrapura dan Kerajaan Aceh.¹⁵¹ Persaingan ini membuka peluang bagi Belanda untuk memperkuat posisinya di wilayah tersebut. Salah satu momen penting terjadi pada 1 Februari 1858, ketika sebuah perjanjian resmi ditandatangani antara Belanda dan Kerajaan Siak.

Perjanjian Siak, menjadi tonggak sejarah dalam memperluas kekuasaan Belanda di Sumatera Timur. Wilayah tersebut dianggap sangat potensial oleh Belanda karena menjadi sumber perekonomian yang penting, terutama melalui usaha perkebunan. Untuk mendukung industri perkebunan ini, Belanda memerlukan lahan yang luas. Oleh karena itu, Belanda kemudian berusaha menguasai sistem politik pertanahan pada masa itu melalui perjanjian dengan Sultan Kerajaan Melayu yang dikenal dengan kontrak politik. Dalam kontrak ini, Sultan diberi sejumlah kelebihan, baik dalam aspek politik maupun sosial, akan tetapi kenyataannya Sultan hanya dimanfaatkan oleh Belanda sebagai alat untuk mengeksploitasi hasil bumi Sumatera Timur.¹⁵²

¹⁵¹ Mahadi, Op. Cit, hal. 3.

¹⁵² ibid. hal. 7

Pada masa itu Sultan Deli tidak memiliki kuasa, kewenangan dan hukum yang memadai untuk mengatur penduduk, tanah, bawahan serta kebijakan publik di Deli. Dibandingkan dengan sultan, datuk-datuk memiliki peran yang lebih dominan dalam mengelola pemerintahan lokal, bahkan pada prinsipnya tanah-tanah di Deli dimiliki dan dikuasai oleh datuk-datuk yang merupakan pemimpin tertinggi dalam struktur pemerintahan adat di wilayah mereka masing-masing. Akan tetapi karena pengaruh politik Belanda dilakukanlah penyatuan datuk-datuk yang pada awalnya memiliki kekuasaan penuh di wilayah masing-masing menjadi takluk kepada sultan Deli agar tanah-tanah di Deli dapat dengan mudah dikuasai oleh pemerintah kolonial Belanda.¹⁵³ Adapun beberapa kebijakan pemerintah kolonial Belanda yang ditetapkan guna memperkecil dan sekaligus memperlemah kedudukan datuk, yaitu:¹⁵⁴

- a. Melarang datuk memungut cukai di setiap kejuruan dan pengutipan tersebut hanya dapat dilakukan oleh sultan;
- b. Melucuti kewenangan hukum datuk dengan membentuk kerapatan kecil adat Deli di masing-masing kejuruan;
- c. Membentuk badan peradilan besar (kerapatan adat Deli di Kota Maksum) sebagai peradilan bagi warga pribumi Melayu di wilayah Gemeente:

¹⁵³ ibid, hal 28

¹⁵⁴ ibid. hal. 19.

- d. Grant-grant tanah dapat dibentuk melalui persetujuan sultan dan bukan oleh persetujuan datuk.

Pengaruh politik pemerintahan kolonial membuat Sultan Deli memiliki hak untuk mengatur pemerintahan sendiri (*zelfbestuur*). Namun, hak ini tidak diberikan secara mutlak, melainkan dengan beberapa pembatasan yang diberlakukan oleh pemerintah kolonial. Pembatasan tersebut meliputi tiga hal utama, yaitu teritorial, rakyat dan hak. Akibat dari segala kebijakan hukum atau politik agraria kolonial sebagaimana terurai diatas maka terjadilah tumpang tindih hukum agraria yaitu hukum adat yang telah lama berlaku di masyarakat pribumi dan hukum agraria kolonial yang diperkenalkan oleh Belanda. Kebijakan hukum pemerintah kolonial Belanda membagi penduduk yang tinggal di Indonesia menjadi beberapa golongan. Hal ini tercantum dalam ketentuan pasal 163 *Indische Staatsregeling* yang mengklasifikasikan penduduk menjadi tiga golongan, yaitu:¹⁵⁵

- a. Golongan rakyat Eropa
- b. Golongan rakyat Indonesia asli
- c. Golongan rakyat Timur Asing

Dalam hal ini orang asing yakni orang Eropa dan Timur Asing lainnya tidak berhak atau bahkan tidak memiliki hak-hak terhadap tanah di Deli. Hal ini karena tanah di Deli adalah ulayat dari Melayu

¹⁵⁵ Simanjuntak, P.N.H, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 1999) hal 1-2.

Deli.¹⁵⁶ Oleh karena itu sebagai perwujudan dari perjanjian antara Sultan Deli dengan Gubernemen Belanda, kesultanan Deli memiliki hak untuk memberikan hak atas kepemilikan tanah kepada para kaulanya atau dikenal dengan *Grant Sultan*. Adapun golongan penduduk yang mendapatkan tanah *Grant Sultan*, yaitu :¹⁵⁷

- a. Penduduk pribumi Deli sendiri
- b. Penduduk pribumi dari Swapraja lain di Sumatera Timur
- c. Keturunan dari imigran yang sudah bercampur dengan penduduk pribumi sedemikian rupa, sehingga mereka dianggap sudah tercerna kedalamnya.

Disamping ketiga golongan tersebut, dalam sejarahnya tanah *Grant Sultan* juga diberikan kepada individu yang berpengaruh atau memiliki kontribusi signifikan terhadap kesultanan. Mereka bisa berupa tokoh agama, pemimpin adat, atau pihak lain yang berjasa dalam mendukung keberlangsungan pemerintahan sultan.¹⁵⁸

3. Kedudukan Tanah *Grant Sultan* Dalam Hukum Tanah Nasional

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tahun 1960, sistem hukum tanah di Indonesia berubah secara signifikan dengan menghapus dualisme hukum tanah yang sebelumnya berlaku. Unifikasi hukum tanah dalam UUPA diterapkan dengan memberlakukan satu sistem hukum yang berlaku secara nasional,

¹⁵⁶ ibid. hal. 31

¹⁵⁷ Mahadi Op, Cit, hal 248.

¹⁵⁸ Wawancara pribadi dengan Bapak Mahmud Arya Lamanjiji selaku Sultan Deli ke-15. Pada tanggal 26 November 2024 melalui Google Meet.

yakni Hukum Tanah Nasional. Sistem ini didasarkan pada nilai-nilai hukum adat yang dianggap relevan dengan kebutuhan masyarakat, tetapi diatur dan diharmonisasikan dalam kerangka hukum modern melalui UUPA.¹⁵⁹

Unifikasi hukum tanah yang diatur dalam UUPA tidak hanya berfokus pada penyatuan sistem hukum yang berlaku, tetapi juga pada penyatuan jenis-jenis hak atas tanah. Sebelum UUPA, sistem pertanahan di Indonesia dipengaruhi oleh dualisme hukum, yaitu hukum adat dan hukum barat, yang masing-masing mengatur jenis hak atas tanah dengan cara berbeda. Setelah berlakunya UUPA, sistem hak atas tanah di Indonesia mengalami penyederhanaan, di mana semua hak atas tanah harus sesuai dengan ketentuan UUPA. Dengan demikian, hak-hak lama baik yang berasal dari hukum adat maupun hukum barat harus dikonversi menjadi hak-hak yang diatur oleh UUPA untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹⁶⁰

Keberadaan *Grant Sultan* sebagai hak lama yang tunduk pada hukum adat sampai saat sekarang ini masih diakui sebagai hak atas bukti kepemilikan atas tanah yang dapat dikonversi menjadi hak milik berdasarkan Pasal II UUPA. Hal ini kemudian didukung oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengakui bukti kepemilikan tanah bekas milik adat berdasarkan bukti yang lama. Dimana

¹⁵⁹ Muhammad Bakri, Unifikasi Dalam Pluralisme Hukum Tanah Di Indonesia, *Kertha Patrika* Vol. 33 No. 1, 2008, hal. 2.

¹⁶⁰ Ibid.

Pembuktian hak lama dan hak milik adat dalam sistem hukum tanah nasional dilakukan dengan menggunakan alat-alat bukti yang menunjukkan keberadaan dan keabsahan hak atas tanah tersebut. Alat bukti yang dimaksud dapat berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh pejabat yang berwenang.¹⁶¹



¹⁶¹ Tetty Marlina Tarigan, et al. Op, Cit, hal. 14

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

A. Kedudukan Hukum Para Pihak

Sebelum penulis menjabarkan mengenai kasus pembatalan sewa menyewa tanah Grant Sultan karena penyalahgunaan keadaan, terlebih dahulu akan dijelaskan tentang kedudukan para pihak yang berperkara dalam 8/PDT.G/2022/Pn.Mdn.

Berdasarkan putusan tersebut, pihak-pihak terlibat dalam perkara ini, yaitu:

1. Penggugat

Amrik, Jenis Kelamin : Laki-laki, lahir : di Medan, Tanggal 11 September 1960, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Jalan Veteran Nomor 14-J, Kelurahan Gang Buntu, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara.

2. Tergugat

a) Tergugat Sebagai Penyewa

- 1) Zulkifli, Laki-laki, Wiraswasta, Alamat Jl. Deli Indah IX No. 15-H-I Lk. X Kelurahan Pulo Brayan Kecamatan Medan

Barat, Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya sebagai Tergugat I;

- 2) Asiok, Laki-laki, Wiraswasta, Alamat Jl. K.L. Yos Sudarso Gang. Bureg No. 2 Kelurahan Tanjung Mulia Hilir Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera

Utara , selanjutnya sebagai Tergugat II;

- 3) Mimin, Laki-laki, Wiraswasta, Jln. K.L Yos Sudarso Km. 8,2 Kelurahan Tanjung Mulia Hilir Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Untuk selanjutnya disebut dengan Tergugat III;

- 4) Tjiu Hoa, Perempuan, Wiraswasta, Alamat Jl. K.L Yos Sudarso Km. 8,2 Gang Bureng No. 3 Kelurahan Tanjung Mulia Hilir Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Untuk selanjutnya disebut dengan Tergugat IV;

- 5) Linda Muslim, Perempuan, Wiraswasta, Alamat Jalan KL. Yos Sudarso K 8,2 Gang Sumo Kelurahan Tanjung Mulia Hilir Kecamatan Medan Deli Kota Medan, untuk selanjutnya disebut dengan Tergugat V;

- 6) Paula, Wiraswasta, Alamat di Jl. K.L Yos Sudarso Km. 8,2 Kelurahan Tanjung Mulia Hilir Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Kel. Tanjung Mulia Hilir,

Medan Deli, Kota Medan, Sumatera Utara , selanjutnya sebagai Tergugat VI;

- 7) Sijuar, Wiraswasta, Alamat di Jl. K.L Yos Sudarso Km. 8,2 Kelurahan Tanjung Mulia Hilir Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Kel. Tanjung Mulia Hilir, Medan Deli, Kota Medan, Sumatera Utara , selanjutnya sebagai Tergugat VII;

b) Tergugat sebagai Pemberi Sewa

- 1) Ruaida, Perempuan, Mengurus Rumah Tangga, Alamat di Jln. KL Yos Sudarso Lingk. VII Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli Kota Medan, Kel. Tanjung Mulia, Medan Deli, Kota Medan, Sumatera Utara , selanjutnya sebagai Tergugat VIII;
- 2) Rahimah, Perempuan, Dosen, Alamat di Jln.Yos Sudarso Nomor 68 Gang Rakit Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli Kota Medan, Kel. Tanjung Mulia, Medan Deli, Kota Medan, Sumatera Utara , selanjutnya sebagai Tergugat IX;
- 3) Muhammad Ridwan, Laki-laki, Wiraswasta, Alamat di Jln. Bunga Terompet No. 10 Lingkungan XIV Kel. Padang Bulan, Kecamatan Medan Selayang Kota Medan, Kel. Padang Bulan Selayang I, Medan Selayang, Kota Medan, Sumatera Utara , selanjutnya sebagai Tergugat X;

4) Hilman, Laki-laki, Wiraswasta, Alamat di Jln.Seser Lingk. III Blok B “ 8 Kelurahan Amplas, Kecamatan Medan Amplas Kota Medan, Kel. Amplas, Medan Amplas, Kota Medan, Sumatera Utara , selanjutnya sebagai Tergugat XI;

5) Nurhasanah, Perempuan, Wiraswasta, Alamat di Jln. B. Katamso Gang Kasih No. 7 Kel. Sei Mati Kecamatan Medan Maimun Kota Medan, Kel. Sei Mati, Medan Maimun, Kota Medan, Sumatera Utara , selanjutnya sebagai Tergugat XII;

6) Elvi, Perempuan, Wiraswasta, Alamat di Jln.Kebun Sayur Kompleks Griya Sekip Permai Blok E, Kelurahan Sekip Kecamatan Lubuk Pakam Kab. Deli Serdang, Kel Sekip, Lubuk Pakam, Kab. Deli Serdang, Sumatera Utara , selanjutnya sebagai Tergugat XIII;

7) Rijuna Dewi, Perempuan, Wiraswasta, Alamat di Jln.KL. Yos Sudarso Nomor 17- A Lingk. II, Kel. Tanjung Mulia Hilir Kec. Medan Deli Kota Medan, Kel. Tanjung Mulia Hilir, Medan Deli, Kota Medan, Sumatera Utara , selanjutnya sebagai Tergugat XIV;

3. Turut Tergugat

Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, bertempat tinggal di Jalan STM Nomor 17 Kelurahan Sitirejo II Kecamatan Medan Amplas Kota Medan, Kel. Sitirejo Ii, Medan Amplas, Kota Medan, Sumatera Utara.

B. Kasus Posisi

Penggugat adalah pemegang hak dan pemilik atas sebidang tanah seluas $\pm 27.090 \text{ M}^2$ yang terletak di Jalan KL. Yos Sudarso Km 8,2 Kelurahan Tanjung Mulia Hilir Kecamatan Medan Deli Kota Medan sebagaimana dimaksud dalam Grant Sultan Nomor 727 tertanggal 20 Januari 1930 pecahan dari Grant Sultan Nomor 255 tanggal 6 Mei 1917 atas nama Tengku Maimunah dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

1. Sebelah Selatan dahulu tanah kebun Tengku Maimunah panjangnya Selatan Utara sebelah Barat 225 Meter, sekarang berbatas dengan bangunan permanen berupa gudang;
2. Sebelah Utara dahulu tanah kebun Tengku Maimunah panjangnya Selatan Utara sebelah Timur 227 Meter, sekarang berbatas dengan bangunan permanen berupa gudang;
3. Sebelah Barat dahulu Jalan Medan Belawan panjangnya Barat Timur sebelah Selatan 115 Meter, sekarang berbatas dengan Jalan Yos Sudarso;
4. Sebelah Timur dahulu tanah D.S.M. panjangnya Barat Timur sebelah Utara 115 Meter, sekarang berbatas dengan rel kereta api PT.KAI;

Adapun asal usul penggugat memperoleh hak atas tanah tersebut diuraikan sebagai berikut:

1. Tanah seluas $\pm 27.090 \text{ m}^2$ awalnya tercatat dalam Grant Sultan No. 255 tanggal 6 Mei 1917 atas nama Tengku Maimunah;
2. Tengku Maimunah kemudian memecah Grant Sultan No. 255 menjadi Grant Sultan No. 727 tanggal 20 Januari 1930, yang didaftarkan atas nama Tengku Maimunah dan Tengku Muhammad Dalik;
3. Pada 12 Juni 1931, Tengku Muhammad Dalik menjual sebagian tanah miliknya kepada Tengku Maimunah, sehingga kepemilikan tanah sepenuhnya menjadi milik Tengku Maimunah;
4. Setelah Tengku Maimunah meninggal pada tahun 1936, hak atas tanah beralih kepada anaknya, Tengku Chairiah;
5. Pada tahun 1939, Tengku Chairiah menyewakan tanah tersebut kepada Hasan Kilat dan Toerki selama 20 (dua puluh) tahun melalui surat perjanjian tertanggal 16 Juni 1939;
6. Pada 15 Juni 1961, Tengku Chairiah menyerahkan hak atas tanah kepada Tengku M.Muadz Al Rasyid berdasarkan Surat Penyerahan Nomor 31/1961, yang dicatat oleh Asisten Wedana Ketjamatan Labuhan Deli.
7. Setelah Tengku M.Muadz Al Rasyid meninggal dunia pada 28 Mei 2000, dan istrinya Darwatie Muadz meninggal dunia pada 31 Desember 2004, tanah tersebut diwariskan kepada dua ahli waris yaitu Tengku Muliati Fitri dan Muhammad Thomas Prabowo sesuai

dengan Surat Pernyataan Ahli Waris pada bulan Januari 2005 yang diketahui oleh:

a. Ketua RW 03, Kelurahan Pulo Gadung dengan nomor :
006/RW/03/I/2005;

b. Lurah Pulogadung pada tanggal 10 Januari 2005 Nomor
02/1.75502/05;

c. Camat Pulogadung pada tanggal 31 Januari 2005 Nomor
06/1.75502/2005.

8. Pada 29 Mei 2007, Tengku Muliati Fitri dan Muhammad Thomas Prabowo selaku ahli waris Tengku M.Muadz Al Rasyid dan Darwatie Muadz memberikan kuasa kepada Kuswandi dan T.M. Erfan melalui Surat Kuasa No. 18, yang dibuat di hadapan Notaris Erna Waty Lubis, SH di Medan untuk melakukan pengurusan hak, penjualan, atau pemindahan hak atas tanah.

9. Pada 27 April 2010, melalui Perjanjian No. 51 dan Pemindahan Kuasa No. 52 yang dibuat di hadapan Notaris Abidin S. Panggabean, SH di Medan, hak atas tanah dipindahkan oleh Kuswandi dan T.M. Erfan kepada penggugat (Amrick) sehingga seluruh hak atas tanah seluas $\pm 27.090 \text{ M}^2$ sebagaimana tertuang dalam Grant Sultan No. 727 tanggal 20 Januari 1930 pecahan dari Grant Sultan Nomor 255 tertanggal 6 Mei 1917 atas nama Tengku Maimunah tersebut adalah milik Penggugat.

Ketika penggugat berniat mengajukan permohonan konversi tanah menjadi Sertifikat Hak Milik berdasarkan Grant Sultan Nomor 727 tertanggal 20 Januari 1930, penggugat mendapatkan informasi bahwa adanya penerbitan Surat Ukur atas tanah tersebut atas nama Tergugat VIII s/d Tergugat XIV. Saat ditelusuri lebih lanjut, Penggugat mendapati bahwa tanah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat I hingga Tergugat VII berdasarkan hubungan sewa-menyewa dengan Tergugat VIII hingga Tergugat XIV, yang mengklaim sebagai pemilik tanah dengan dasar Grant Sultan Nomor 99, 100, 101, dan 102.

Penggugat berulang kali telah melakukan pendekatan secara baik-baik kepada Tergugat I hingga Tergugat VII untuk meninggalkan dan mengosongkan tanah karena mereka menyewa tanah bukan kepada pemilik yang sebenarnya. Namun, Tergugat I hingga Tergugat VII tetap bersikukuh bahwa mereka berhak menempati tanah tersebut berdasarkan perjanjian sewa-menyewa dengan Tergugat VIII hingga Tergugat XIV. Dimana dalam beberapa pertemuan, Tergugat I hingga Tergugat VII menyatakan bahwa mereka tidak pernah melihat dokumen kepemilikan tanah yang dimiliki oleh Tergugat VIII hingga Tergugat XIV.

Penggugat menyadari bahwa dirinya tidak memiliki hubungan hukum, hubungan bisnis usaha, maupun hubungan kekerabatan dengan Tergugat VIII hingga Tergugat XIV, bahkan tidak saling mengenal. Setelah mendapatkan informasi dari Tergugat I s/d VII berkeyakinan bahwa Tergugat VIII s/d Tergugat XIV telah mengambil keuntungan pribadi

dengan cara melakukan Sewa-Menyewa tanah milik Penggugat kepada Tergugat I s/d Tergugat VII. Atas dasar hal tersebut akhirnya Penggugat mengajukan gugatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) kepada Tergugat I s/d VII karena telah menguasai tanah Penggugat tanpa hak dengan cara menyewa dari Tergugat VIII s/d Tergugat XIV yang seolah-olah sebagai orang yang berhak atas tanah milik Penggugat.

C. Pertimbangan Hukum

Berdasarkan kasus posisi diatas, hakim memberikan pertimbangan bahwa yang menjadi perselisihan hukum antara para pihak adalah siapakah pemilik objek sengketa tersebut.

Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa merupakan miliknya berdasarkan Surat Perjanjian Tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 51 Tanggal 27 April 2010 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Abidin S.Panggabean, SH, Notaris di Medan (bukti P-5) dan Surat Pemindahan Kuasa Nomor 52 Tanggal 27 April 2010 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Abidin S.Panggabean, SH, Notaris di Medan (bukti P-6).

Kedua bukti tersebut pada awalnya bersumber dari Alas Hak Tanah berupa Surat Grant Sultan Nomor 727 tertanggal 20 Januari 1930 pecahan dari Grant Sultan Nomor 255 tanggal 6 Mei 1917 atas nama Tengku Maimunah dan Tengku Dalik (P-1) Jo. Surat Keterangan Nomor :

1268/15.2/HK.02.01/2021 dari Kantor Balai Bahasa Provinsi Sumatera Utara Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset dan Teknologi tertanggal 9 Desember 2021 (P-2) Jo. Soerat Perdjandjian tertanggal 16 Juni 1939 antara Tengku Chairiah (anak dari Tengku Maimunah) menyewakan tanah kepada Hasan Kilat dan M.Toerki selama 20 (dua puluh) tahun atas dasar alas Hak Grant Sultan No. 727 tanggal 20 Januari 1930 pecahan dari Grant Sultan Nomor 255 tanggal 6 Mei 1917 atas nama Tengku Maimunah dan Tengku Dalik (bukti P- 3) Jo. Surat Kuasa Nomor 18 tanggal 29 Mei 2007 yang ditandatangani di hadapan Erna Waty Lubis,SH Notaris di Medan (bukti P-4).

Sementara Tergugat VIII s/d XIV mendalilkan bahwa objek sengketa merupakan miliknya didasarkan pada amar putusan perkara Nomor : 12/Pdt.G/2007/PN-Mdn., Jo. Nomor 145/PDT/2009/PT.MDN., Jo. Nomor 1163 K/Pdt/2010., Jo. Nomor 412 PK/Pdt/2019 (bukti T.VIII s/d XIV – 20 yo bukti T.VIII s/d XIV – 21 Jo. bukti T.VIII s/d XIV – 22 yo bukti T.VIII s/d XIV – 23) yang berbunyi : Menyatakan Sah Demi Hukum tanah seluas lebih kurang 27.827 M2 yang terletak di Jalan Yos Sudarso Km. 8,2, Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, berdasarkan Surat Grant Sultan No. 99, 100, 101, 102 adalah milik Para Penggugat Rekonvensi Tergugat V, VI, VII, IX, XI, XII, XIII, XIV dan XVII Konvensi sebagai Ahli Waris dari Keturunan Alm. Muhammad Turki.

Penggugat mengajukan saksi dan ahli untuk membuktikan dalil gugatannya, dimana berdasarkan keterangan saksi Prof. Dr. Saidin, SH, M.Hum yang merupakan kerabat dari Kesultanan Deli sekaligus Kepala Badan Urusan Pertanahan Kesultanan Deli saat ini berdasarkan Surat Keputusan No. : 21/IM-SD/2003 19 April 2003 tentang susunan Pengurus Badan Urusan Pertanahan Kesultanan Deli ditandatangani oleh Sultan Deli Otteman Mahmud Perkasa Alam termaktub di dalam Istana Maimun Medan (bukti P-9), menyatakan bahwa Grant Sultan yang sah adalah Grant Sultan yang diterbitkan antara tahun 1909 sampai dengan tahun 1939. Pernyataan tersebut juga diperkuat oleh keterangan ahli Dr. Dayat Limbong, SH, M.Hum, seorang pakar agraria, yang pada intinya menjelaskan bahwa Grant Sultan yang dianggap sah adalah Grant Sultan yang diterbitkan antara tahun 1909 hingga 1939.

Berdasarkan keterangan saksi dan ahli yang diajukan oleh penggugat serta dikaitkan dengan Grant Sultan Nomor 727 tertanggal 20 Januari 1930, yang merupakan pecahan dari Grant Sultan Nomor 255 tanggal 6 Mei 1917 atas nama Tengku Maimunah sebagai dasar awal kepemilikan penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Grant Sultan Nomor 727 tersebut merupakan Grant Sultan yang sah. Kemudian berdasarkan Surat Keterangan Nomor : 03.15/IMSD/2019 yang ditandatangani oleh Deli Prof. Dr. OK. Saidin, SH., M.Hum Gelar Datuk Sri Amar Lela Cendekia selaku Kepala Badan Urusan Pertanahan Kesultanan, tertanggal 3 Oktober 2019 (bukti P-7) yang menerangkan

bahwa benar objek sengketa dalam perkara ini adalah terletak di Jalan KL. Yos Sudarso Km.8,2 Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan sebagaimana yang disebutkan dalam Grant Sultan Nomor 727 tertanggal 20 Januari 1930 pecahan dari Grant Sultan Nomor 255 tanggal 6 Mei 1917 atas nama Tengku Maimunah.

Berdasarkan penilaian terhadap bukti-bukti serta dihubungkan dengan keterangan saksi dan ahli, Majelis Hakim menemukan fakta bahwa tidak terdapat kekeliruan letak objek tanah dan bangunan antara objek yang disebutkan dalam Grant Sultan Nomor 727 tertanggal 20 Januari 1930 pecahan dari Grant Sultan Nomor 255 tanggal 6 Mei 1917 atas nama Tengku Maimunah.

Kemudian setelah mempelajari dalil dari tergugat VIII s/d XIV tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa amar putusan perkara Nomor : 12/Pdt.G/2007/PN-Mdn., Jo. Nomor 145/PDT/2009/PT.MDN., Jo. Nomor 1163 K/Pdt/2010., Jo. Nomor 412 PK/Pdt/2019 (bukti T.VIII s/d XIV – 20 yo bukti T.VIII s/d XIV – 21 Jo. bukti T.VIII s/d XIV – 22 yo bukti T.VIII s/d XIV – 23) yang berbunyi : Menyatakan Sah Demi Hukum tanah seluas lebih kurang 27.827 M2 yang terletak di Jalan Yos Sudarso Km. 8,2, Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, berdasarkan Surat Grant Sultan No. 99, 100, 101, 102 adalah milik Para Penggugat Rekonvensi Tergugat V, VI, VII, IX, XI, XII, XIII, XIV dan XVII Konvensi sebagai Ahli Waris dari Keturunan Alm. Muhammad Turki adalah bersifat declaratoir, serta apabila dipelajari

secara seksama bahwa dasar awal atau dasar kepemilikan para tergugat VIII s/d XIV tersebut adalah Grant Sultan No. 99, 100, 101, 102. Apabila disandingkan dengan Grant Sultan Nomor 727 tertanggal 20 Januari 1930 pecahan dari Grant Sultan Nomor 255 tanggal 6 Mei 1917 atas nama Tengku Maimunah sebagai dasar awal kepemilikan objek sengketa bagi penggugat dengan Grant Sultan No. 99, 100, 101, 102 sebagai dasar awal kepemilikan objek sengketa bagi para tergugat VIII s/d XIV serta dihubungkan dengan keterangan saksi Prof. Dr. Saidin, SH, M.Hum yang merupakan kerabat dari Kesultanan Deli sekaligus Kepala Badan Urusan Pertanahan Kesultanan Deli dan keterangan ahli DR. Dayat Limbong, SH, M.Hum selaku pakar agraria, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Grant Sultan Nomor 727 tertanggal 20 Januari 1930 pecahan dari Grant Sultan Nomor 255 tanggal 6 Mei 1917 atas nama Tengku Maimunah mempunyai nilai pembuktian terhadap objek sengketa dalam perkara ini, sedangkan Grant Sultan No. 99, 100, 101, 102 berdasarkan Surat Keterangan Nomor : 03.15/IM-SD/2019 ditandatangani oleh Kepala Badan Urusan Pertanahan Kesultanan Deli Prof. Dr. OK. Saidin, SH., M.Hum Gelar Datuk Sri Amar Lela Cendekia, tertanggal 3 Oktober 2019 (bukti P-7) diterangkan sebagai berikut:

1. Kesultanan Deli tidak pernah menerbitkan Grant Sultan No. 99, 100, 101, dan 102 atas nama Turki terbitan 1898 untuk wilayah Tanjung Mulia.

2. Kesultanan Deli tidak pernah menerbitkan lebih dari satu (beberapa) Grant Sultan atas nama satu orang untuk sebidang tanah yang terletak satu hamparan.
3. Menurut catatan dan penelitian Kesultanan Deli, Grant Sultan No. 102 yang pernah diterbitkan oleh Kesultanan Deli adalah bidang

tanah yang terletak di Jln. Brigjend Katamso Gg. Pantai Burung saat ini dikenal dengan Poltak Taxi Grant mana bertarikh 6 hari bulan Mei 1930 terdaftar atas nama H. Ismail dan sepengetahuan kami sebagian dari tanah Grant Sultan tersebut telah diterbitkan sertifikat yang salah satunya sertifikat hak milik Nomor 716 terdaftar atas nama Jansen Chanjaya.

Selanjutnya, keterangan dari saksi-saksi yang diajukan oleh para tergugat VIII s/d XIV, yaitu Hamdan dan Suyanti Majelis Hakim berpendapat bahwa saksi-saksi tersebut tidak dapat memberikan penjelasan mengenai keberadaan atau keabsahan Grant Sultan Nomor 99, 100, 101, dan 102. Sehingga berdasarkan fakta tersebut, majelis berkesimpulan bahwa Grant Sultan No. 99, 100, 101, 102 tidak mempunyai nilai pembuktian terhadap objek sengketa dalam perkara ini.

Berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa penggugat dapat membuktikan gugatannya oleh karenanya gugatan penggugat harus dikabulkan dan selanjutnya akan dipertimbangkan petitum gugatan penggugat satu persatu.

Terhadap petitum Nomor 2 dan 3, Majelis Hakim berpendapat bahwa, berdasarkan uraian dan pertimbangan di atas, kedua petitum tersebut harus dikabulkan. Selanjutnya, untuk petitum Nomor 4 dan 5, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa dikarenakan Grant Sultan Nomor 99, 100, 101, dan 102 telah dinyatakan tidak memiliki nilai pembuktian hak kepemilikan atas objek sengketa dalam perkara ini. Oleh karena itu, sebagai konsekuensi hukumnya, keberadaan para tergugat VIII s/d XIV pada objek sengketa dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, tindakan para tergugat VIII s/d XIV yang menyewakan sebagian objek sengketa kepada tergugat I s/d VII dinyatakan tidak sah menurut hukum. Sehingga kedua petitum tersebut juga harus dikabulkan.

Terhadap petitum Nomor 6, Majelis Hakim berpendapat bahwa karena objek sengketa tersebut telah disewakan oleh para tergugat VIII sd/ XIV kepada para tergugat I sd/ VII selama 20 (dua puluh) tahun dan uang sewa tersebut telah dinikmati oleh para tergugat VIII sd/ XIV yang bukan haknya maka cukup adil dan patut para tergugat VIII sd/ XIV harus dihukum membayar kerugian materil sebesar Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah), maka petitum ini dikabulkan sebagian.

Terhadap petitum Nomor 7, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena kerugian Immateriil tidak beralasan hukum, maka petitum ini harus ditolak.

Terhadap petitum Nomor 8, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena sita jaminan tidak pernah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Medan, hukum, maka petitum ini harus ditolak.

Terhadap petitum 9, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena tergugat dalam rekonvensi/penggugat dalam konvensi ada dihukum untuk membayar sejumlah uang, maka uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dibebankan kepada tergugat dalam rekonvensi/penggugat dalam konvensi, sehingga petitum ini harus ditolak

Terhadap petitum No. 10, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena petitum ini tidak memenuhi syarat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2000 tentang putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan *provisioneel*, maka petitum ini harus ditolak.

Terhadap petitum Nomor 11 dan 12 , majelis berpendapat bahwa oleh karena gugatan ini telah dikabulkan, agar putusan ini mempunyai nilai eksekutorial (putusan *condemnatoir*) sehingga penggugat tidak dalam posisi *paper victory* (menang diatas kertas) serta secara hukum setiap orang harus tunduk dan taat kepada setiap putusan Pengadilan, maka petitum ini harus dikabulkan.

D. Amar Putusan

1. Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi tergugat VIII s/d untuk seluruhnya.

2. Dalam Pokok Perkara

a. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk sebagian

b. Menyatakan demi hukum objek perkara berupa sebidang tanah seluas $\pm 27.090 \text{ M}^2$ beserta segala sesuatu yang ada di atasnya, yang terletak setempat dikenal dengan Jalan KL. Yos Sudarso Km.8,2 Kelurahan Tanjung Mulia Hilir, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, sebagaimana dimaksud dalam Grant Sultan Nomor

727 tertanggal 20 Januari 1930 pecahan dari Grant Sultan Nomor 255 tanggal 6 Mei 1917 atas nama Tengku Maimunah tersebut dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut :

- 1) Sebelah Selatan dahulu tanah kebun Tengku Maimunah panjangnya Selatan Utara sebelah Barat 225 Meter, sekarang berbatas dengan bangunan permanen berupa gudang;
- 2) Sebelah Utara dahulu tanah kebun Tengku Maimunah panjangnya Selatan Utara sebelah Timur 227 Meter, sekarang berbatas dengan bangunan permanen berupa gudang;
- 3) Sebelah Barat dahulu Jalan Medan Belawan panjangnya Barat Timur sebelah Selatan 115 Meter, sekarang berbatas dengan Jalan Yos Sudarso;
- 4) Sebelah Timur dahulu tanah D.S.M. panjangnya Barat Timur sebelah Utara 115 Meter, sekarang berbatas dengan rel kereta api PT.KAI ;

Secara sah Adalah milik Penggugat;

c. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum:

- 1) Grant Sultan Nomor 727 tertanggal 20 Januari 1930 atas nama Tengku Maimunah dan Muhammad Dalik pecahan dari Grant Sultan Nomor 255 tanggal 6 Mei 1917 atas nama Tengku Maimunah;
 - 2) Surat Penjerahan tanggal 15 Juni 1961 Nomor 31/1961;
 - 3) Surat Pernyataan Ahli Waris pada bulan Januari 2005;
 - 4) Surat Kuasa Nomor 18 tanggal 29 Mei 2007 yang ditandatangani di hadapan Erna Waty Lubis,SH Notaris di Medan;
 - 5) Perjanjian Tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 51 Tanggal 27 April 2010 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Abidin S.Panggabean, SH, Notaris di Medan;
 - 6) Pemindahan Kuasa Nomor 52 Tanggal 27 April 2010 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Abidin S.Panggabean, SH, Notaris di Medan.
- d. Menyatakan Demi Hukum Tindakan dan Perbuatan yang dilakukan Tergugat – I s/d Tergugat – XIV yang telah menyalahgunakan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
- e. Menyatakan demi hukum kegiatan transaksi sewa menyewa yang dilakukan antara Tergugat – I s/d Tergugat – XIV maupun dengan pihak lain diatas tanah objek perkara milik Penggugat adalah tidak sah dan cacat hukum;

- f. Menghukum Tergugat VIII s/d Tergugat – XIV yang telah menyalahgunakan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) telah menimbulkan kerugian materil bagi Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) dengan perhitungan Sewa menyewa secara tidak sah yang dilakukan antara Tergugat I s/d VIII dengan Tergugat VIII s/d XIV selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang diperuntukan sebagai gudang dan tempat tinggal Tergugat I s/d Tergugat VII;
- g. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat XIV maupun pihak-pihak lain yang menguasai tanah Penggugat tanpa hak untuk untuk segera mengosongkan tanah tersebut dan menyerahkan kepada Penggugat;
- h. Menghukum para pihak-pihak yang berperkara dalam gugatan ini untuk menaati dan mematuhi isi putusan ini
- i. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 5.585.000,- (lima juta lima ratus delapan puluh lima ribu rupiah).

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)

A. Penyalahgunaan Keadaan Menyebabkan Pembatalan Sewa Menyewa pada Tanah Grant Sultan dalam Perkara Nomor: 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn

Pasal 1320 KUHPerdara telah menetapkan bahwa sah nya suatu perjanjian adalah harus dipenuhinya empat syarat, yaitu sepakat mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Kesepakatan sebagai syarat pertama sah nya suatu perjanjian sering disebut sebagai ruh perjanjian. Hal ini karena suatu perjanjian lahir dari pernyataan kehendak para pihak yang menyepakatinnya. Sehingga tanpa adanya kesepakatan, perjanjian tersebut tentu tidak akan pernah ada.

Kesepakatan dalam suatu perjanjian harus dicapai berdasarkan kehendak bebas dari masing-masing pihak yang terlibat. Di dalamnya tidak boleh ada unsur cacat kehendak yang meliputi kekhilafan/kesesatan (*dwaling*); paksaan (*dwang* atau *bedreiging*); dan penipuan (*bedrog*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara. Cacat kehendak adalah ketidaksempurnaan dalam pembentukan kata sepakat di suatu perjanjian atau kondisi di mana kesepakatan dalam perjanjian tidak

terbentuk secara murni, melainkan terbentuk karena adanya kekhilafan, paksaan dan/atau penipuan yang mempengaruhi kehendak salah satu pihak untuk membuat perjanjian. Dalam hal ini apabila suatu perjanjian terbentuk atas dasar cacat kehendak, maka perjanjian tersebut dapat dikatakan tidak memenuhi syarat subjektif sahny suatu perjanjian, sehingga berpotensi untuk dimintakan pembatalan oleh pihak yang dirugikan akibat cacat kehendak tersebut.

Disamping bentuk cacat kehendak yang disebutkan pada Pasal 1321 KUHPerdata, dalam perkembangan hukum perdata yang dikembangkan melalui putusan badan peradilan dikenal pula doktrin "penyalahgunaan keadaan" (*undue influence* atau *misbruik van omstandigheden*) sebagai alasan pembatalan perjanjian. Penyalahgunaan keadaan merupakan kondisi di mana salah satu pihak dalam perjanjian memanfaatkan keadaan khusus dari pihak lain yang lebih lemah, baik secara ekonomi maupun psikologis, untuk menyetujui suatu perjanjian dengan tujuan menguntungkan dirinya sendiri. Penyalahgunaan keadaan mengakibatkan para pihak dalam perjanjian tidak berada dalam posisi yang seimbang ketika membentuk perjanjian, hal ini dikarenakan kesepakatan pihak yang lemah cenderung tunduk pada pihak yang lebih dominan. Dalam perjanjian tersebut hanya terdapat 2 (dua) pilihan bagi pihak yang lemah, yaitu menerima apa adanya atau menolak membuat perjanjian. Pihak dengan kedudukan yang lebih lemah cenderung akan

menyetujui suatu perjanjian, meskipun perjanjian tersebut tidak menguntungkan atau bahkan merugikan.

Di Belanda dasar hukum mengenai penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu alasan pembatalan perjanjian telah diatur secara tegas dalam Pasal 3 : 44 lid (4) NBW yang menyatakan bahwa suatu perjanjian (perbuatan hukum) dapat dibatalkan jika adanya ancaman, penipuan dan penyalahgunaan keadaan. Sementara di Indonesia, penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian belum diatur secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan Nasional. Untuk memberikan perlindungan hukum apabila terdapat ketidakseimbangan antara para pihak dalam perjanjian dan merugikan hak dari pihak yang lebih lemah, peradilan Indonesia telah mengakui doktrin ini melalui yurisprudensi untuk melindungi pihak yang lebih lemah dalam perjanjian. Salah satu putusan yang menjadi dasar penerapan doktrin penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan di Indonesia yaitu Putusan Nomor 3431/K/Pdt/1985. Dalam putusan tersebut, hakim secara implisit menerapkan doktrin penyalahgunaan keadaan dalam pertimbangan hukumnya. Penilaian ini didasarkan pada fakta bahwa salah satu pihak memanfaatkan kondisi khusus pihak lain dalam pembentukan perjanjian, sehingga bertentangan dengan kepatutan, keadilan, dan itikad baik.

Penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian seringkali digunakan sebagai alasan pengajuan gugatan ke pengadilan. Penyalahgunaan keadaan dalam perkara Nomor : 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn,

berawal dari Penggugat selaku pemilik sah Tanah Grant Sultan No. 727 yang ingin mengajukan permohonan konversi tanah miliknya menjadi Sertifikat Hak Milik mendapatkan informasi bahwa adanya penerbitan surat ukur atas tanah miliknya. Kemudian setelah ditelusuri lebih lanjut, Penggugat mendapati bahwa tanah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat I hingga Tergugat VII berdasarkan hubungan sewa menyewa dengan tergugat VIII hingga Tergugat XIX, yang juga mengaku sebagai pemilik tanah tersebut berdasarkan *Grant Sultan* No. 99, 100, 101 dan 102 tanpa pernah melihat dokumen kepemilikan tanah kepada para penyewa.

Penggugat menyadari bahwa dirinya tidak memiliki hubungan hukum, hubungan bisnis usaha, maupun hubungan kekerabatan dengan Tergugat VIII hingga Tergugat XIV, bahkan tidak saling mengenal. Setelah mendapatkan informasi dari Tergugat I s/d VII berkeyakinan bahwa Tergugat VIII s/d Tergugat XIV telah mengambil keuntungan pribadi dengan cara melakukan Sewa-Menyewa tanah milik Penggugat kepada Tergugat I s/d Tergugat VII. Atas dasar hal tersebut akhirnya Penggugat mengajukan gugatan pembatalan sewa menyewa atas dasar penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) kepada Tergugat I s/d VII karena telah menguasai tanah Penggugat tanpa hak dengan cara menyewa dari Tergugat VIII s/d Tergugat XIV yang seolah-olah sebagai orang yang berhak atas tanah milik Penggugat.

Penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian pada hakikatnya berkaitan dengan ketidakseimbangan posisi antara para pihak dalam proses terbentuknya suatu perjanjian, dimana terdapat salah satu pihak yang memanfaatkan keadaan khusus pihak lain yang lemah secara ekonomi dan/atau psikologi untuk mendapatkan keuntungan melalui perjanjian yang dibuat. Adapun permasalahan yang terjadi dalam perkara tersebut adalah Tergugat VIII hingga XIV menyewakan tanah Grant Sultan kepada Tergugat I-VII yang berdasarkan fakta persidangan tanah tersebut sebenarnya adalah milik Penggugat. Adapun fakta-fakta yang ditemukan berdasarkan keterangan Kepala Badan Urusan Pertanahan Kesultanan Deli Prof. Dr. OK. Saidin, SH., M.Hum Gelar Datuk Sri Amar Lela Cendekia, yaitu :

1. Kesultanan Deli tidak pernah menerbitkan Grant Sultan No. 99, 100, 101, dan 102 atas nama Turki terbitan 1898 untuk wilayah Tanjung Mulia;
2. Kesultanan Deli tidak pernah menerbitkan lebih dari satu (beberapa) Grant Sultan atas nama satu orang untuk sebidang tanah yang terletak satu hamparan;
3. Menurut catatan dan penelitian Kesultanan Deli, Grant Sultan No. 102 yang pernah diterbitkan oleh Kesultanan Deli adalah bidang tanah yang terletak di Jln. Brigjend Katamso Gg. Pantai Burung saat ini dikenal dengan Poltak Taxi Grant mana bertarikh 6 hari bulan Mei 1930 terdaftar atas nama H. Ismail dan sepengetahuan kami sebagian

dari tanah Grant Sultan tersebut telah diterbitkan sertifikat yang salah satunya sertifikat hak milik Nomor 716 terdaftar atas nama Jansen Chanjaya.

Grant Sultan merupakan salah satu bukti hak lama atas kepemilikan tanah yang dimiliki oleh seseorang berdasarkan izin, pemberian, maupun pengakuan sultan terhadap hak-hak atas tanah yang diberikan kepada rakyat yang di bawah kekuasaannya. Meskipun hingga saat ini tidak ada peraturan tertulis yang secara spesifik mengatur tentang pemberian hak atas tanah berdasarkan Grant Sultan, keberadaannya tetap diakui dan dihormati oleh masyarakat sebagai sumber hak atas tanah. Dengan masih eksisnya Grant Sultan sebagai bukti kepemilikan tanah di Kota Medan menunjukkan bahwa *living law* masih bertahan dan dipertahankan oleh masyarakat maupun pemerintah.

Pasal 570 Kitab KUHPerdara menjelaskan bahwa yang memiliki hak milik atas suatu benda berhak untuk menikmati dan menggunakannya secara penuh dan bebas. Dari rumusan pasal tersebut berarti pihak yang berhak melakukan perbuatan hukum atas suatu tanah adalah pemegang hak milik atas tanah tersebut. Sehingga, Grant Sultan yang juga merupakan bukti sah atas kepemilikan tanah juga memberikan hak penuh kepada pemegangnya untuk mengelola, memanfaatkan, dan melakukan perbuatan hukum terhadap tanah tersebut, termasuk menyewakannya. Oleh karena itu, seharusnya yang berhak melakukan sewa menyewa dalam kasus ini

adalah Penggugat selaku pemilik sah tanah berdasarkan Grant Sultan No. 727 bukan Tergugat VIII hingga tergugat XIV.

Tergugat VIII hingga Tergugat XIV sebagai pihak yang tidak berhak menyewakan tanah tersebut, dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hal ini disebabkan karena tanah yang dijadikan sebagai objek sewa merupakan milik Penggugat dan telah disewakan tanpa sepengetahuan maupun izin Penggugat. Akibatnya, Penggugat mengalami kerugian berupa hilangnya potensi pendapatan dari pemanfaatan tanah serta keuntungan yang seharusnya diperoleh jika tanah tersebut disewakan langsung oleh Penggugat selaku pemilik sah berdasarkan Grant Sultan No. 727.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah sedemikian rupa memberikan perlindungan hukum pada pihak-pihak yang dirugikan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak lain, yaitu diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang pada intinya menyatakan bahwa pelaku perbuatan melawan hukum memiliki kewajiban untuk memberikan ganti kerugian kepada pihak yang dirugikan atas perbuatannya. Oleh karena itu, Penggugat sebagai pihak yang dirugikan berhak menuntut Para Tergugat untuk memberikan ganti rugi atas pelanggaran hak-haknya melalui gugatan perbuatan melawan hukum. Penggugat juga dapat meminta pembatalan sewa-menyewa antara Para Tergugat dan pengembalian penuh atas tanah milik Penggugat.

Dengan begitu, putusan ini telah keliru dalam menerapkan hukum, sebab tidak terjadi penyalahgunaan keadaan antara Penggugat dengan Para Tergugat. Melainkan yang terjadi adalah penguasaan dan penggunaan tanah secara tidak berhak karena Tergugat VIII hingga Tergugat XIV menyewakan tanah Penggugat tanpa izin dan sepengetahuannya kepada Tergugat I hingga Tergugat VII sehingga sewa menyewa antara para tergugat dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Untuk memahami perbedaan antara penyalahgunaan keadaan dan perbuatan melawan hukum dalam konteks perkara ini, berikut merupakan tabel perbandingannya:

Syarat-syarat Penyalahgunaan Keadaan	Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum
a. Adanya keadaan istimewa salah satu pihak seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman yang dimanfaatkan oleh salah satu pihak;	a. Adanya suatu perbuatan, yang berupa tindakan aktif seperti melakukan sesuatu yang melanggar hak orang lain, atau tindakan pasif, yaitu tidak melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan menurut hukum;
b. Suatu hal yang nyata, bahwa salah satu pihak mengetahui bahwa pihak lain menyepakati perjanjian karena disebabkan oleh keadaan istimewa;	b. Perbuatan itu harus melawan hukum, artinya bertentangan dengan perundang-undangan atau norma kepatutan, kesusilaan, dan ketertiban umum.

c. Adanya penyalahgunaan, terjadi ketika salah satu pihak tetap melaksanakan perjanjian meskipun ia mengetahui, atau seharusnya memahami, bahwa tindakannya tersebut seharusnya tidak dilakukan;	c. Adanya kerugian, perbuatan yang dilakukan menyebabkan kerugian, baik bersifat maupun immateriil;
d. Hubungan causal, terdapat hubungan sebab akibat antara penyalahgunaan keadaan dengan terbentuknya perjanjian. Artinya perjanjian tidak akan terbentuk tanpa adanya penyalahgunaan keadaan	d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian yang timbul;
	e. Adanya kesalahan, dapat berupa kesengajaan, atau kelalaian (<i>culpa</i>).

Tabel 1. Perbandingan Penyalahgunaan Keadaan dan Perbuatan Melawan Hukum

Berdasarkan tabel perbandingan diatas, dapat dilihat bahwa pada dasarnya penyalahgunaan keadaan hanya terjadi dalam perikatan yang timbul berdasarkan perjanjian. Penyalahgunaan keadaan ini terjadi ketika kesepakatan dalam perjanjian tersebut tercapai karena adanya ketidakseimbangan posisi antara para pihak, baik secara ekonomis maupun psikologis. Ketidakseimbangan tersebut menyebabkan salah satu pihak berada dalam kondisi yang tidak sepenuhnya bebas dalam mengambil keputusan, sehingga mengakibatkan terjadinya cacat kehendak dalam pembentukan kata sepakat suatu perjanjian. Dengan demikian perbuatan

penguasaan dan penggunaan tanah secara tidak berhak oleh pemberi sewa termasuk penyewa tidaklah memenuhi keempat syarat penyalahgunaan keadaan. Sehingga tidak dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan keadaan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat.

Kemudian apabila dibandingkan dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum, penguasaan dan penggunaan tanah secara tidak berhak dalam kasus ini memenuhi semua unsur sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu:

1. Adanya Suatu Perbuatan

Dalam konteks perbuatan melawan hukum, suatu perbuatan dapat berupa tindakan aktif dan tindakan pasif. Tindakan aktif terjadi ketika seseorang melakukan sesuatu yang bertentangan dengan hukum, sedangkan tindakan pasif terjadi ketika seseorang tidak melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan berdasarkan hukum. Dalam kasus ini, Tergugat VIII hingga Tergugat XIV telah menyewakan tanah Grant Sultan milik Penggugat tanpa izin dan sepengetahuannya kepada Tergugat I hingga Tergugat VII, dimana tindakan ini dapat dikategorikan sebagai perbuatan dalam arti aktif. Disini Tergugat VIII hingga Tergugat XIV telah melakukan suatu perbuatan yang melanggar hak milik Penggugat sebagaimana dijamin dalam Pasal 570 KUHPerdata, yang memberikan hak kepada pemilik sah untuk menikmati dan menggunakan tanahnya secara penuh dan bebas. Akan tetapi, dalam perkara ini tanah milik

Penggugat justru disewakan secara tidak berhak oleh Tergugat VIII hingga Tergugat XIV. Oleh karena itu, dengan adanya perbuatan tersebut, unsur pertama dari perbuatan melawan hukum telah terpenuhi.

2. Perbuatan Itu Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum tidak semata-mata dipahami sebagai perbuatan yang bertentangan peraturan perundang-undangan saja, melainkan juga meliputi :

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
- b. Perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain;
- c. Perbuatan yang melanggar kaidah tata susila; dan
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta orang lain.

Perbuatan Tergugat VIII hingga Tergugat XIV menyewakan tanah kepada Tergugat I hingga Tergugat VII tanpa sepengetahuan dan izin dari Penguat selaku pemegang hak milik yang sah merupakan pelanggaran terhadap hak milik Penguat yang dijamin oleh Pasal 570 KUHPdata. Dengan demikian, perbuatan Tergugat VIII hingga Tergugat XIV telah melanggar hak subjektif

Penggugat yang dilindungi oleh hukum, sehingga memenuhi unsur kedua dari perbuatan melawan hukum.

3. Adanya Kerugian

Kerugian yang ditimbulkan dari suatu perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiil maupun kerugian immateriil.

Dalam kasus ini, Penggugat sebagai pemilik sah tanah mengalami kerugian materiil karena Tergugat VIII hingga Tergugat XIV menyewakan tanah tersebut kepada Tergugat I hingga Tergugat VII tanpa sepengetahuan dan izin Penggugat. Kerugian ini mencakup hilangnya potensi pendapatan dari penyewaan yang seharusnya menjadi hak Penggugat, dimana keuntungan finansial dari penyewaan tersebut justru dinikmati oleh Tergugat VIII hingga Tergugat XIV selaku pihak yang tidak berhak. Disamping itu Penggugat juga kehilangan kendali atas tanahnya sendiri, Penggugat tidak dapat menggunakan atau mengelola tanah tersebut sesuai keinginannya karena terhalang dengan adanya sewa menyewa yang terjadi antara Para Tergugat, sehingga menghambat kepentingan pribadi Penggugat.

4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian

Kerugian yang ditimbulkan harus merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku, bukan disebabkan oleh faktor lain. Perbuatan Tergugat VIII

hingga Tergugat XIV yang menyewakan tanah milik Penggugat kepada Tergugat I hingga Tergugat VII tanpa izin adalah perbuatan melawan hukum. Akibat dari perbuatan ini, Penggugat mengalami kerugian berupa hilangnya potensi pendapatan dari penyewaan tanah yang seharusnya menjadi haknya serta kehilangan kendali atas tanahnya sendiri. Kerugian tersebut benar-benar muncul secara langsung karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat VIII hingga Tergugat XIV, bukan karena faktor lain. Dengan demikian, terdapat hubungan sebab akibat antara perbuatan Tergugat VIII hingga Tergugat XIV dan kerugian yang dialami Penggugat, sehingga memenuhi unsur keempat dari perbuatan melawan hukum.

5. Adanya Kesalahan

Kesalahan dalam perbuatan melawan hukum dapat terjadi karena perbuatan yang dilakukan secara sengaja atau karena kelalaian. Perbuatan Tergugat VIII hingga Tergugat XIV yang menyewakan tanah milik Penggugat kepada Tergugat I hingga Tergugat VII tanpa izin dapat dikategorikan sebagai kesengajaan. Mereka dengan sadar melakukan perbuatan tersebut, meskipun mengetahui bahwa mereka tidak memiliki hak untuk menyewakan tanah tersebut, namun tetap melakukannya demi keuntungan pribadi. Dengan demikian, mereka secara sengaja telah melanggar hak milik Penggugat dan memperoleh keuntungan dari tindakan

yang melawan hukum. Sehingga unsur terakhir dari perbuatan melawan hukum juga terpenuhi.

Dengan terpenuhinya kelima unsur perbuatan melawan hukum tersebut, maka terlihat bahwa yang terjadi sebenarnya adalah perbuatan melawan hukum, bukan penyalahgunaan keadaan. Sehingga, jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan konsisten dengan gugatan yang diajukan Penggugat, seharusnya gugatan tersebut ditolak, karena Penggugat tidak berhasil membuktikan penyalahgunaan keadaan yang didalilkan.

Disamping itu sewa menyewa yang terjadi antar Para Tergugat sebenarnya terbentuk atas dasar cacat kehendak. Akan tetapi cacat kehendak yang terjadi dalam sewa menyewa antara Tergugat I hingga Tergugat VII dengan Tergugat VIII hingga tergugat XIV bukan karena penyalahgunaan keadaan, melainkan karena kekhilafan/kesesatan. Penyalahgunaan keadaan terjadi ketika satu pihak memanfaatkan kondisi khusus atau ketidakseimbangan posisi pihak lain untuk memperoleh kesepakatan yang menguntungkan dirinya, sementara dalam hubungan sewa menyewa antara para tergugat tidak ada indikasi bahwa Tergugat I hingga Tergugat VII selaku penyewa berada dalam kondisi khusus. Yang terjadi adalah mereka keliru karena mempercayai bahwa pemberi sewa merupakan pemilik sah dari tanah yang disewakan, sehingga kesepakatan sewa menyewa terjadi karena adanya kekhilafan/kesesatan sebenarnya. Pasal 1322 KUHPdata menyatakan bahwa kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan, kecuali jika kekhilafan itu

terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan. Kekhilafan/kesesatan yang sebenarnya dalam hal ini adalah kekeliruan yang baru disadari setelah perjanjian disepakati. Tergugat I hingga Tergugat VII keliru karena telah mempercayai dan menganggap bahwa Tergugat VIII hingga Tergugat XIV adalah pemilik sah dari tanah yang disewakan tanpa meminta bukti kepemilikan hak tanah tersebut. Kekeliruan ini menyangkut esensi utama objek perjanjian, yaitu status kepemilikan tanah. Oleh karena itu, keadaan ini lebih tepat dikategorikan sebagai kekhilafan daripada penyalahgunaan keadaan.

B. Akibat Hukum yang Timbul terhadap Para Penyewa atas Pembatalan Sewa Menyewa dalam Perkara Nomor : 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn

Pembatalan perjanjian pada dasarnya merupakan suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan kontraktual atau perjanjian tidak berlaku atau gugur kekuatannya, sehingga tidak lagi mengikat para pihak yang terlibat. Dengan adanya pembatalan perjanjian, maka eksistensi perjanjian dengan sendirinya menjadi hapus. Pembatalan perjanjian berdasarkan alasan pembatalannya dibedakan menjadi pembatalan perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif dan pembatalan perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif. Terhadap perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif, akibatnya adalah perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut. Sementara untuk perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif, akibatnya adalah

perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

Perihal perjanjian yang batal demi hukum diatur dalam Pasal 1335 KUHPerdata. Ketentuan tersebut pada intinya menerangkan bahwa jika suatu perjanjian tidak memiliki sebab, atau sebabnya palsu dan/atau terlarang, maka perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian dan dianggap batal demi hukum. Sebab yang terlarang dalam hal ini yaitu perjanjian tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Dikarenakan Putusan Pengadilan Negeri Medan menyatakan bahwa objek sengketa merupakan milik Penggugat, maka perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Tergugat VIII hingga Tergugat VIX selaku pemberi sewa dengan Tergugat I hingga Tergugat VII dapat dikatakan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 570 KUHPerdata yang menentukan bahwa yang dapat menikmati dan menggunakan suatu barang secara bebas sepenuhnya adalah seseorang yang memegang hak milik atas benda tersebut. Menurut Frieda Husni Hasbullah, yang dimaksud dengan penguasaan dan penggunaan benda secara bebas sepenuhnya dalam ketentuan Pasal 570 KUHPerdata, yaitu:

1. Penguasaan dan penggunaan suatu benda dengan sebeb-bebasnya;
2. Pembatasan oleh undang-undang dan peraturan umum;
3. Tidak menimbulkan gangguan terhadap hak orang lain;

4. Kemungkinan pencabutan hak dengan pembayaran sejumlah ganti rugi.

Kemudian yang dimaksud dengan “penguasaan dan penggunaan suatu benda dengan sebebas-bebasnya” berarti pemegang hak milik dapat melakukan beberapa hal atas benda miliknya, yaitu:

1. Melakukan perbuatan hukum: Misalnya, mengalihkan kepemilikan, membebani dengan hak tertentu, atau menyewakan benda tersebut;
2. Melakukan perbuatan materiil: Seperti memetik hasil atau manfaat dari benda tersebut, menggunakannya, memeliharanya, bahkan merusaknya.

Dengan demikian perjanjian sewa menyewa hanya dapat dilakukan oleh pemilik sah atau setidaknya pihak yang memiliki kewenangan untuk menyewakan benda tersebut. Sehingga seharusnya sejak awal Tergugat I hingga Tergugat VII tidak boleh meninggalkan atau menempati tanah tersebut karena mereka menyewa kepada pihak yang tidak berhak. Disisi lain Tergugat VIII hingga Tergugat XIV tidak seharusnya menyewakan atau memperoleh keuntungan dari sewa menyewa yang diadakan diatas tanah milik Penggugat karena mereka tidak memiliki hak yang sah atas tanah tersebut.

Dengan bertentangnya perjanjian sewa menyewa antara Para Tergugat dengan Pasal 570 KUHPerdata, maka perjanjian tersebut dapat dianggap cacat hukum. Cacat hukum ini terjadi akibat tindakan Tergugat VIII hingga Tergugat XIV yang menyewakan tanah milik Penggugat

kepada Tergugat I hingga Tergugat VII tanpa memiliki hak atau kewenangan yang sah untuk menyewakan tanah tersebut. Tindakan tersebut jelas melanggar hak subjektif Penggugat sebagai pemilik sah, khususnya hak untuk menguasai, menggunakan, dan menikmati tanahnya. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa yang terjadi harus dianggap tidak sah dan sudah seharusnya harus dibatalkan demi hukum untuk memberikan perlindungan hukum terhadap hak penggugat yang dirugikan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VIII hingga Tergugat XIV.

Pada prinsipnya jika suatu perjanjian batal demi hukum, maka perjanjian tersebut dianggap seolah-olah tidak pernah ada sejak awal. Akan tetapi karena pembentukan perjanjian dilaksanakan berdasarkan formalitas yuridis, maka dalam praktiknya tetap diperlukan putusan hakim untuk secara resmi menyatakan perjanjian tersebut batal demi hukum. Putusan tersebut berfungsi untuk menegaskan bahwa suatu perjanjian tidak lagi memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut tidak berlaku lagi.

Dalam sewa menyewa yang melibatkan Tergugat VIII hingga Tergugat XIX selaku pemberi sewa dengan Tergugat I hingga Tergugat VII selaku penyewa, pembatalan sewa menyewa diajukan oleh Penggugat sebagai pihak yang dirugikan. Sebagai akibat hukum dari pembatalan ini, tanah yang telah disewakan secara tidak sah dikembalikan sepenuhnya kepada Penggugat sebagai pemilik yang berhak atas tanah tersebut.

Sementara Tergugat I hingga Tergugat VII yang menempati tanah milik Penggugat diwajibkan untuk segera meninggalkan atau mengosongkan tanah tersebut.

Putusan hakim yang membatalkan sewa menyewa antara para tergugat apabila ditinjau melalui perspektif keadilan menimbulkan akibat hukum yang merugikan atau tidak adil bagi Tergugat I hingga Tergugat VII selaku penyewa. Dalam konsep keadilan menurut John Rawls, hukum harus diterapkan dengan prinsip *fairness*, dimana keputusan yang diambil tidak boleh menempatkan satu pihak dalam posisi yang lebih merugikan dibandingkan pihak lainnya, terutama bagi pihak-pihak yang berada dalam posisi rentan. Berkaitan dengan hal tersebut, pada prinsipnya apabila suatu perjanjian batal demi hukum, maka posisi hukum para pihak harus dikembalikan kepada keadaan semula, seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah ada. Dengan demikian maka seharusnya tidak boleh ada pihak yang dirugikan antara pihak-pihak, sebagai akibat dari kembali kepada keadaan semula. Sementara dalam kasus ini, pembatalan sewa menyewa justru menempatkan Tergugat I hingga Tergugat VII dalam posisi yang merugikan. Dikatakan merugikan karena, apabila para penyewa sebelumnya telah membayar uang sewa, dengan adanya putusan ini mereka kehilangan hak menikmati penggunaan tanah yang telah mereka sewa bahkan tidak mendapatkan kompensasi apapun. Padahal seharusnya apabila penyewa telah membayar uang sewa maka penyewa

dapat atau berhak memperoleh kompensasi dari penyewa atas masa sewa yang belum dinikmati.

C. Perlindungan Hukum terhadap Para Penyewa Dalam Perkara nomor 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn

Sewa menyewa yang dilakukan terhadap tanah milik orang lain tanpa izin dan sepengetahuan pemilik sah termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum. Hal ini dikarenakan hak atas kepemilikan suatu benda, termasuk tanah, memberikan wewenang penuh kepada pemiliknya untuk menguasai, menggunakan, dan menikmati benda tersebut sebagaimana dijamin dalam Pasal 570 KUHPerdota. Ketika pihak yang tidak berhak menyewakan tanah milik orang lain tanpa persetujuan pemiliknya, tindakan tersebut melanggar hak subjektif pemilik yang sah.

Pelanggaran terhadap hak subjektif ini menimbulkan kerugian bagi pemilik tanah baik dari segi finansial maupun dalam hal kontrol pengelolaan tanah yang dimilikinya. Kerugian finansial terjadi karena Tergugat VII hingga Tergugat XIV selaku pihak yang tidak berhak memperoleh keuntungan dari penyewaan tanah milik Penggugat tanpa memberikan manfaat apapun kepada Penggugat. Akibatnya, Penggugat kehilangan potensi pendapatan dari penyewaan yang seharusnya menjadi haknya. Selain itu penyewaan yang tidak berhak ini juga mengakibatkan Penggugat kehilangan kendali atas tanah tersebut, sehingga Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanahnya sesuai dengan kehendaknya.

Tidak hanya Penggugat selaku pemilik tanah yang dirugikan atas sewa menyewa tersebut, para penyewa yang tidak mengetahui bahwa tanah yang mereka sewa bukanlah milik pemberi sewa juga mengalami kerugian berupa gangguan kenikmatan ketenteraman dalam menggunakan tanah apabila ada gugatan dari pihak ketiga atau pemilik sah tanah yang dijadikan sebagai objek sewa. Gangguan kenikmatan ketenteraman terhadap penyewa oleh pihak ketiga yang didasarkan atas haknya pada dasarnya diatur dalam Pasal 1556 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

“Pihak yang menyewakan tidak wajib menjamin penyewa terhadap rintangan dalam merintangi dalam menikmati barang sewa yang dilakukan oleh pihak ketiga tanpa berdasarkan suatu hak atas barang sewa itu, hal ini tidak mengurangi hak penyewa untuk menuntut sendiri orang itu.”

Berdasarkan rumusan pasal tersebut gangguan pihak ketiga yang didasarkan atas haknya diperbolehkan menurut hukum, karena setiap pemegang hak atas benda diberikan perlindungan oleh hukum sebagaimana pada ketentuan Pasal 570 KUHPerdara, sehingga memungkinkan bagi pemegangnya untuk melakukan perbuatan hukum apa saja terhadap benda miliknya, termasuk mengajukan gugatan kebendaan kepada siapa saja yang mengganggu hak nya. Apabila pihak ketiga tersebut dapat membuktikan bahwa tanah yang dijadikan sebagai objek sewa adalah benar tanahnya, maka ia sebagai pemegang hak yang sah dapat menuntut kepada tergugat atau siapa saja yang melanggar hak atas benda miliknya, termasuk dalam hal melakukan sewa, untuk melakukan pengosongan tanah tersebut.

Dalam sewa menyewa yang terjadi antara Para Tergugat, Tergugat I hingga Tergugat VII selaku penyewa dirugikan karena hak-hak yang seharusnya didapatkan penyewa seperti rasa kenyamanan, ketentraman, kenikmatan dan kedamaian atas tanah yang disewa selama telah terganggu dengan adanya pengakuan hak milik dari Penggugat. Bahkan hak-hak tersebut dapat dikatakan hilang setelah adanya Putusan dari Majelis Hakim yang pada intinya menyatakan bahwa pemberi sewa bukanlah pemegang hak yang sah atas tanah yang dijadikan sebagai objek sewa, sehingga sewa menyewa diantara para tergugat dibatalkan karena cacat hukum atau batal demi hukum dan para penyewa harus melakukan pengosongan terhadap tanah tersebut. Hal ini tidaklah adil bagi para penyewa, mengingat mereka telah bertindak dengan itikad baik dalam menyepakati perjanjian sewa serta telah memenuhi kewajiban mereka dengan membayar uang sewa kepada Tergugat VIII hingga Tergugat XIV.

Tergugat I hingga Tergugat VII dalam perkara ini dapat dikatakan sebagai penyewa yang beritikad baik, dimana menurut Wirjono Prodjodikoro yang dimaksud dengan itikad baik dalam suatu perjanjian terbagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

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

Tergugat I hingga Tergugat VII selaku penyewa dapat dikategorikan sebagai penyewa beritikad baik, karena pada saat membentuk perjanjian sewa-menyewa para penyewa dalam sanubarinya mempercayai bahwa tanah yang disewanya benar-benar milik pemberi sewa. Oleh karena itu, sebagai penyewa yang beritikad baik Tergugat I hingga Tergugat VII memerlukan keadilan dan perlindungan hukum atas kerugian yang dialaminya akibat gangguan kenikmatan atas barang yang disewa serta pembatalan perjanjian sewa. Perlindungan hukum terhadap penyewa atas gangguan kenikmatan pada dasarnya dapat ditemukan dalam Pasal 1557 KUHPdata yang menyatakan bahwa :

“Jika sebaliknya penyewa diganggu dalam kenikmatannya karena suatu tuntutan hukum mengenai hak milik atas barang yang bersangkutan, maka ia berhak menuntut pengurangan harga sewa menurut perimbangan, asal gangguan atau rintangan itu telah diberitahukan secara sah kepada pemilik.”

Ketentuan Pasal 1557 KUHPdata di atas menunjukkan bahwa apabila penyewa mendapat gangguan atas penggunaan atau kenikmatan objek sewa, maka penyewa dapat meminta penyesuaian atau pengurangan harga sewa sesuai dengan tingkat gangguan yang dialami. Dalam kasus ini, gangguan yang dialami oleh Tergugat I hingga Tergugat VII bukan hanya sekedar gangguan ringan, tetapi berujung pada kewajiban mereka untuk

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penyalahgunaan keadaan menyebabkan pembatalan sewa menyewa pada Tanah Grant Sultan Putusan Nomor : 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn tidaklah tepat karena yang terjadi bukanlah penyalahgunaan keadaan melainkan perbuatan melawan hukum yang disebabkan oleh penguasaan dan pemanfaatan Tanah Grant Sultan secara tidak berhak oleh Tergugat VIII hingga Tergugat XIV dengan cara menyewakan tanah yang bukan miliknya kepada Tergugat I hingga Tergugat VII sebagai penyewa.
2. Akibat hukum yang timbul terhadap para penyewa atas pembatalan sewa menyewa dalam Putusan Nomor : 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn adalah sewa menyewa yang terjadi di antara Para Tergugat dibatalkan dan penyewa harus mengosongkan tanah yang dijadikan sebagai objek sewa tanpa mendapatkan penggantian dalam bentuk apapun.
3. Perlindungan hukum terhadap para penyewa dalam Perkara nomor 8/Pdt.G/2022/PN.Mdn dapat berupa pengembalian uang sewa dari Tergugat VIII hingga Tergugat XIV dari masa sewa yang belum dinikmati. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1557 KUHPerdata yang mengatur hak penyewa atas kompensasi jika mengalami gangguan dalam penggunaan objek sewa. Disamping

itu jika mengacu pada prinsip pembatalan perjanjian yaitu kembalinya para pihak kepada keadaan semula, maka perlindungan hukum terhadap para penyewa dapat berupa kompensasi dalam bentuk ganti rugi yang proporsional agar tidak dirugikan karena adanya pembatalan sewa menyewa.

D. Saran

1. Penyalahgunaan keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian pada dasarnya dapat dikatakan sebagai suatu hal yang baru dalam hukum di Indonesia, tetapi dalam prakteknya kasus-kasus yang melibatkan penyalahgunaan keadaan sudah sering kali ditemukan di tengah masyarakat. Oleh karena itu, pemerintah seharusnya mulai membuat aturan tertulis penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian. Dengan adanya ketentuan yang tegas, hakim di Indonesia dapat menerapkan konsep ini berdasarkan unsur-unsur yang telah ditentukan, sehingga tidak terjadi ketidakkonsistenan atau kekeliruan seperti dalam kasus ini.
2. Dalam membentuk kesepakatan sewa menyewa, pihak penyewa harus memastikan bahwa pihak pemberi sewa adalah pemilik sah dari benda yang dijadikan sebagai objek sewa atau setidaknya pihak yang berwenang untuk menyewakan benda tersebut. Hal ini bertujuan agar penyewa terhindar dari potensi gugatan hak dari pihak lain yang dapat mengganggu atau bahkan menghilangkan kenikmatan atas penggunaan barang yang di sewa.

3. Penyewa dapat mengajukan gugatan untuk meminta ganti rugi atau kompensasi kepada pemberi sewa atas kerugian yang timbul akibat masa sewa yang belum dinikmati.

