

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara yang menjunjung tinggi nilai ketuhanan. Hal ini dapat dilihat melalui Pancasila, silanya yang pertama yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa. Setiap agama besar yang ada di Indonesia dilindungi oleh undang-undang yang berlaku dan agama-agama itu memiliki hak yang sama untuk hidup dan berkembang. Hal ini dibuktikan dengan bunyi Pasal 29 Undang – Undang Dasar 1945 ayat (1) yang menyatakan bahwa Indonesia adalah negara berdasar atas Ketuhanan Yang Maha Esa dan ayat (2) Negara menjamin kemerdekaan tiap-tiap penduduk untuk memeluk agamanya masing-masing dan untuk beribadat menurut agamanya dan kepercayaannya itu. Setiap umat beragama berhak menyiarkan agama dan mendirikan rumah ibadat. Aslati (2014:188) menegaskan bahwa “kalau tidak ada aturannya atau ada aturan dan tetap dilanggar maka terjadi benturan atau konflik antar umat beragama itu sendiri.”⁵

Untuk mengamalkan sila pertama Pancasila tersebut serta mewujudkan terciptanya keadilan sosial bagi seluruh warga Negara Indonesia dalam menjalankan haknya dalam beragama, maka dibentuklah Peraturan Bersama Menteri Agama dan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2006 dan Nomor 8 Tahun 2006 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Kepala Daerah/Wakil Kepala

⁵ Aslati, *Optimalisasi Peran FKUB Dalam Menciptakan Toleransi Beragama di Kota Pekanbaru*, dalam Jurnal Toleransi: Media Komunikasi Umat Beragama, Volume 6, Nomor 2 Juli-Desember 2014, hlm. 188.

Daerah Dalam Pemeliharaan Kerukunan Umat Beragama (PBM), Pemberdayaan Forum Kerukunan Umat Beragama, dan Pendirian Rumah Ibadat.

Peraturan menteri ini mengatur mengenai kewajiban kepala daerah dalam menjaga kerukunan umat beragama serta berbagai macam pengertian dalam kepentingan umat beragama. Salah satunya dijelaskan mengenai pengertian rumah ibadat. Rumah ibadat adalah bangunan yang memiliki ciri-ciri tertentu yang khusus dipergunakan untuk beribadat bagi para pemeluk masing-masing agama secara permanen, tidak termasuk tempat ibadat keluarga.⁶

Pendirian rumah ibadat yang tidak mengikuti aturan yang berlaku cenderung menjadi pemicu ketegangan, bahkan konflik antar pemeluk agama di Indonesia.⁷ Pendirian rumah ibadat dilakukan dengan alasan adanya keperluan nyata dan sungguh-sungguh berdasarkan komposisi jumlah penduduk sekitar dengan pelayanan umat beragama yang bersangkutan di wilayah kelurahan/desa. Definisi rumah ibadat memiliki arti yang berbeda dengan tempat ibadat, tempat ibadat merupakan tempat yang digunakan untuk beribadah yang sifatnya fleksibel dan tidak permanen.⁸ Sebagai contoh Musholllah sebagai tempat melakukan aktifitas ibadah yang mengandung makna aktifitas ibadah dilakukan

⁶ Indonesia, *Peraturan Bersama Menteri Agama dan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2006 dan No. 8 Tahun 2006 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Kepala Daerah/Wakil Kepala Daerah Dalam Pemeliharaan Kerukunan Umat Beragama, Pemberdayaan Forum Kerukunan Umat Beragama, dan Pendirian Rumah Ibadat* .pasal 1 ayat (1)

⁷ Ardiansah, *Legalitas Pendirian Rumah Ibadat Berdasarkan Peraturan Bersama Menteri Agama dan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2006*, dalam Jurnal Hukum Respublica, Volume 16, Nomor 1, Tahun 2016, hlm. 166.

⁸ Pdt.Stephen Tong, 2017, *Kerajaan Allah Gereja dan Pelayanan*, Momentum STEMI, Tangerang, hlm. 34.

pada suatu tempat tertentu, ini berbeda dengan Masjid yang merupakan rumah ibadat umat muslim yang sifatnya permanen. Pendirian rumah ibadat tersebut dilakukan dengan tetap menjaga kerukunan umat beragama, tidak mengganggu ketenteraman dan ketertiban umum, serta mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal keperluan nyata bagi pelayanan umat beragama di wilayah kelurahan/desa tidak terpenuhi, pertimbangan komposisi jumlah penduduk yang digunakan adalah batas wilayah kecamatan atau kabupaten/kota atau provinsi dapat menjadi pertimbangan.

Pasal 14 ayat (1) (PBM) menyatakan bahwa pendirian rumah ibadat wajib memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung. Selanjutnya ayat (2) menyatakan bahwa selain memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pendirian rumah ibadat harus memenuhi persyaratan khusus meliputi :

- a. daftar nama dan Kartu Tanda Penduduk pengguna rumah ibadat paling sedikit 90 (sembilan puluh) orang yang disahkan oleh pejabat setempat sesuai dengan tingkat batas wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3);
- b. dukungan masyarakat setempat paling sedikit 60 (enam puluh) orang yang disahkan oleh lurah/kepala desa;
- c. rekomendasi tertulis kepala kantor departemen agama kabupaten/kota; dan
- d. rekomendasi tertulis FKUB kabupaten/kota.

Jika persyaratan 90 nama dan KTP pengguna rumah ibadat terpenuhi tetapi syarat dukungan masyarakat setempat belum terpenuhi, maka pemerintah daerah berkewajiban memfasilitasi tersedianya lokasi pembangunan rumah ibadat. Permohonan pendirian diajukan oleh panitia pembangunan rumah ibadat kepada bupati/walikota untuk memperoleh IMB rumah ibadat. Panitia pembangunan rumah ibadat adalah panitia yang dibentuk oleh umat beragama,

organisasi masyarakat (ormas) keagamaan atau pengurus rumah ibadat. Kemudian, Bupati/Walikota memberikan keputusan paling lambat 90 hari sejak permohonan pendirian rumah ibadat diajukan oleh panitia.

Pendirian rumah ibadat menurut Pasal 16 ayat (1) PBM harus memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) rumah ibadat yang diterbitkan oleh bupati/walikota. Namun pada kenyataannya banyak sekali rumah ibadat yang tidak mengikuti peraturan yang ada, sebagai contoh kasus Gereja Jemaat Huria Kristen Batak Protestan (HKBP) Syaloom Aurduri, pernah dilakukan tindakan penyegelan terhadap gedung yang digunakan sebagai tempat beribadah oleh Pemerintah Kota (Pemkot) Jambi, pertama dilakukan pada 14 Desember 2011. Kemudian, penyegelan yang sama dilakukan pada 8 Desember 2016. Sebelum pada akhirnya pada tanggal 9 Agustus 2017 diterbitkanlah IMB Rumah Ibadat HKBP Syalom Aurduri.

Contoh lain yang paling mudah dilihat adalah menggelembungnya jumlah rumah ibadat dalam hal ini Gereja di lingkungan Rumah Toko (RUKO), gedung serbaguna, dan juga mall. Dengan menggunakan nama gereja, menunjukkan bahwa bentuk dari kegiatan yang dilakukan bukan tempat ibadah yang sifatnya tidak permanen melainkan rumah ibadat. Banyak dari rumah ibadat khususnya gereja menggunakan rumah toko, gedung serbaguna, dan juga mall sebagai tempat ibadahnya. Gereja-gereja seperti ini dapat dilihat dengan jelas dibanyak ruko maupun gedung serbaguna di kota besar di Indonesia. Di daerah Jambi sendiri saja sudah ada dengan menggunakan rumah toko, gedung serbaguna, bahkan mall sebagai tempat ibadat yang tidak perlu mengurus surat

izin yang panjang prosesnya, izin yang diperlukan hanyalah izin menggunakan ruangan saja yang di dapat dari pengelola bangunan. Seperti Gereja Bethel Indonesia, Gereja Mawar Sharoon Jambi, Gereja ROCKS Jambi dan lain sebagainya.

Di mata hukum gereja seperti ini kemudian dipertanyakan keabsahan operasinya. Dengan kata lain gereja dalam bangunan yang bukan bangunan khusus tanpa memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) rumah ibadat untuk melakukan aktifitas ibadah yang adalah gereja yang status hukumnya belum jelas. Tidak ada regulasi yang mengatur pendirian rumah ibadat di dalam ruko, gedung serbaguna maupun mall yang menyebabkan maraknya pembangunan rumah ibadat yang berusaha menghindari perizinan yang prosesnya lama dan rumit. Namun nyatanya eksistensi gereja seperti ini tetap berkembang pesat di pusat kota, dengan alasan tidak ada peraturan yang mengatur seolah memberi celah hukum untuk gereja berdiri di dalam bangunan ruko, ruang serbaguna, maupun mall.

Sedangkan untuk pendirian pusat perbelanjaan (mal) harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang diatur di dalam Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 70/M-DAG/PER/12/2013 tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern dan perubahannya.

Pusat perbelanjaan dan rumah ibadat adalah dua hal yang memiliki ciri dan fungsi yang berbeda, namun untuk menjembatani keduanya kita dapat melihat Pasal 5 ayat (7) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang membolehkan bahwa satu bangunan gedung dapat

memiliki lebih dari satu fungsi, yang mana dalam konteks pertanyaan Anda, bangunan tersebut diperuntukkan sebagai kegiatan usaha (mal) dan kegiatan keagamaan (rumah ibadat). Namun dalam peraturan perundang-undangan yang diatur hanya mengenai izin sementara pemanfaatan bangunan gedung bukan rumah ibadat yang berlaku paling lama 2 (dua) tahun, sehingga ketika pemanfaatan bangunan gedung rumah ibadat tersebut melebihi jangka waktu 2 (dua) tahun tidak diatur lebih lanjut yang mengakibatkan ketidakjelasan maupun kekosongan hukum pada pengaturan mengenai pendirian rumah ibadat. Hal tersebut menunjukkan adanya kelemahan pada Peraturan Bersama Menteri Agama, yang dapat merugikan masyarakat, baik secara materiil maupun immateriil.

Berdasarkan hal tersebut terdapat kekosongan norma mengenai pengaturan sanksi bagi Gereja yang menggunakan rumah toko, gedung serbaguna, dan mall melebihi jangka waktu yang telah ditentukan pada PBM sehingga tidak memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat. Hal ini kemudian akan berdampak pada keabsahan beroperasinya gereja dalam ruko, ruang serbaguna maupun mall yang sama sekali tidak jelas.

Berdasarkan latar belakang sebagaimana diuraikan di atas, penulis memiliki ketertarikan untuk meneliti dan mengkaji lebih dalam mengenai “**Perlindungan Hukum Terhadap Gereja Yang Beroperasi Dalam Rumah Toko, Ruangan Serbaguna, Dan Mall Untuk Menciptakan Ketertiban Umum**”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka perumusan masalah yang dapat dikemukakan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana kepastian hukum gereja yang berdiri di dalam ruang toko, ruangan serbaguna, dan mall?
2. Bagaimana akibat hukum beroperasinya gereja yang bertempat di rumah toko, ruangan serbaguna dan mall menurut peraturan hukum yang berlaku di Indonesia?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah di atas, maka dalam penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui, menganalisis, dan memberikan pengetahuan dan pandangan dari sisi hukum mengenai bagaimana kepastian dan akibat hukum gereja yang beroperasi di rumah toko, ruangan serbaguna, dan mall.
2. Untuk menganalisis dan mengkritisi bagaimana kepastian dan akibat hukum gereja yang tidak berdiri diatas bangunan yang memiliki Izin Mendirikan Banunan (IMB) rumah ibadat.

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian yang dilakukan dalam penyusunan proposal tesis ini adalah:

1. Manfaat akademis
 - a. Memberikan sumbangsih pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum kenotariatan tentang akta sewa menyewa pada umumnya dan dapat menjadi salah satu refensi dan literatur kepustakaan yang dapat digunakan

sebagai acuan dalam penelitian lain, serta dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai keabsahan akta perjanjian yang klausula halalnya dipertanyakan, dalam hal ini adalah akta perjanjian sewa menyewa ruangan serba guna yang dijadikan dasar beroperasinya gereja.

2. Manfaat praktis

- a. Kegunaan Praktis penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi para praktisi notaris dan pengurus gereja di Indonesia, agar dalam proses pendirian gereja yang berdiri dalam ruko, ruangan serbaguna maupun mall diketahui secara jelas status hukumnya. Di saat yang bersamaan juga menegaskan keabsahan akta perjanjian yang dibuat untuk gereja yang berada dalam ruko, ruangan serbaguna, dan mall.
- b. Memberikan bahan evaluasi bagi hukum kenotariatan di Indonesia terutama mengenai bagaimana seharusnya notaris membuat akta perjanjian sewa-menyewa untuk gereja yang berada dalam ruko, ruang serbaguna, maupun mall.

D. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep yang lainnya dari permasalahan yang hendak diteliti. Kerangka ini diperoleh dari konsep ilmu atau teori yang digunakan sebagai landasan penelitian yang didapatkan pada tinjauan pustaka atau dapat dikatakan sebagai ringkasan dari tinjauan-tinjauan pustaka yang dihubungkan dengan garis sesuai variabel yang diteliti. Adapun kerangka konseptual yang digunakan peneliti dalam penelitian ini, sebagai berikut :

a. Akta Perjanjian Sewa Menyewa

Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Perjanjian juga diartikan sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal dimana sebagai akibatnya menimbulkan perikatan bagi keduanya untuk pemenuhan suatu prestasi sebagai obyek dari perjanjiannya itu.⁹

⁹ Agus Yudha Hernoko, 2013, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Surabaya, hlm. 73.

b. Gereja

Dilihat dari asal usulnya Gereja dalam bahasa Indonesia merupakan kata serapan dalam bahasa Yunani “Eklesia” yang di artikan sebagai “persekutuan” atau “orang-orang yang dipanggil keluar.” Akar kata ”Gereja” berhubungan dengan sekumpulan orang yang beribadah. Dalam Alkitab Gereja itu disebut dengan tubuh Kristus.¹⁰ Di dalam Efesus mengatakan, “Dan segala sesuatu telah diletakkan-Nya di bawah kaki Kristus dan telah diberikan-Nya kepada jemaat sebagai Kepala dari segala yang ada. Jemaat yang adalah tubuh-Nya, yaitu kepenuhan , yang memenuhi semua dan segala sesuatu.” Gereja adalah tempat yang bisa memberikan setiap orang dapat menerima didikan rohani yang sesuai dengan apa yang tercantum dalam Alkitab. Menurut KBBI, gereja adalah gedung (rumah) tempat berdoa dan melakukan upacara agama Kristen, dan atau badan organisasi umat Kristen yang memiliki satu kepercayaan, ajaran dan tata cara ibadah. Dari pengertian

kedua, gereja adalah organisasi, maka orang-orang yang mengatur gereja memiliki suatu wewenang dalam mengatur kehidupan bergereja karena di dalam gereja tidak hanya pendeta, tetapi ada majelis dan jemaat. Gereja adalah pedoman belajar rohani bagi setiap orang yang berada di dalamnya. Untuk itu, struktur dalam gereja adalah struktur yang melayani anggota anggota gereja dalam rangka keterlibatan mereka, karena kepemimpinan gereja pada

¹⁰ Adolf Heuken, 2008, *Chirtianityin pre-colonial Indonsia*, Nusa Jawa, Jakarta, hlm. 7.

hakekatnya adalah kepemimpinan pelayanan.¹¹ Jadi secara umum dapat dilihat pengertian gereja sebagai tempat di mana sekumpulan umat kristiani melakukan kegiatan beribadah yang di Indonesia dikenal sebagai rumah ibadat.

c. Rumah Ibadat

Rumah ibadat adalah bangunan yang memiliki ciri-ciri tertentu yang khusus dipergunakan untuk beribadat bagi para pemeluk masing-masing agama secara permanen, tidak termasuk tempat ibadat keluarga.¹² Rumah ibadat sendiri merupakan sarana keagamaan yang penting bagi pemeluk agama di suatu tempat. Selain berfungsi sebagai simbol keberadaan pemeluk agama, rumah ibadat juga merupakan tempat penyiaran agama serta sebagai tempat melakukan ibadah.¹³

d. Rumah Toko (RUKO)

RUKO (singkatan dari rumah toko) adalah sebutan bagi bangunan-bangunan yang memiliki ciri khas bertingkat antara dua hingga lima lantai. Lantai ruko bagian bawa digunakan sebagai tempat berusaha ataupun semacam kantor sementara lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal. Ruko biasanya berpenampilan sederhana dan sering dibangun bersama ruko-ruko lainnya yang mempunyai desain yang sama atau mirip sebagai suatu kompleks. Ruko banyak

¹¹ Widi Artanto, 2016, *Gereja dan Misi-NYA: Mewujudkan Kehadiran Gereja dan Misi-Nya di Indonesia*, Yayasan Taman Pustaka Kristen Indonesia, Yogyakarta, hlm.17.

¹² Indonesia, *Op.Cit*, Pasal 1 Ayat (3).

¹³ Asnawati, 2004, *Fungsi Sosial Rumah Ibadah dari Berbagai Agama dalam Perspektif Kerukunan Umat Beragama*, Departemen Agama RI, Jakarta, hlm.38.

ditemukan di kota-kota besar di Indonesia dan biasa ditempati warga-warga kelas menengah.¹⁴

e. Ruang Serbaguna

Ruang serbaguna adalah ruangan yang disebut juga dengan function room, multipurpose room, atau ruangan multifungsi. Secara umum, ruang serbaguna adalah penggabungan ruang menjadi satu. Biasanya pembagian antar ruang ini cenderung tidak menggunakan sekat, tetapi digabung menjadi satu. Ruang ini biasanya ditemukan di sebuah gedung seperti hotel yang fungsinya dapat digunakan untuk menyelenggarakan rapat, pertemuan, perjamuan, pameran, hingga acara resepsi pernikahan. Tetapi di masa kini, ruang serbaguna juga bisa diterapkan di dalam hunian. Intinya, ruangan tersebut berubah menjadi ruang serbaguna jika memiliki berbagai fungsi yang dapat digabungkan. Misalnya, menghadirkan ruang keluarga sekaligus sebagai ruang kerja.

Dalam proses sewa-menyewa ruang serba guna, pihak gereja dan pihak pemilik bangunan menggunakan jasa notaris guna memastikan tidak ada pihak yang akan wanprestasi saat proses sewa-menyewa berjalan. Ini dikarenakan harga sewa ruang serba guna untuk mall dan hotel tidak lah kecil apalagi untuk bangunan yang bertempat di pusat kota, pembuatan akta dihadapan Notaris diharapkan dapat menjamin dipenuhinya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Dari sisi hukum jelas ini menimbulkan pertanyaan baru dimana gereja yang status hukumnya belum jelas seolah didukung kebedaraanya oleh notaris

¹⁴ <https://id.wikipedia.org/wiki/Ruko>, diakses pada 3 November 2023.

dengan disahkannya akta perjanjian antara pihak penyewa dengan gereja. Akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang. Dengan dibuatnya akta perjanjian sewa-menyewa gedung sebagai gereja oleh notaris memunculkan pemikiran baru bahwa eksistensi gereja yang berada di dalam rumah toko (RUKO), ruangan sergabuna, dan mall seolah-olah diijinkan oleh pemerintah. Pemikiran ini muncul karena notaris merupakan perpanjangan tangan dari pemerintah dan berhak menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum untuk membuat akta. Kekuatan dan keabsahan akta ini kemudian dipertanyakan dengan dasar status gereja yang berdiri di dalam rumah toko(RUKO), ruangan serbaguna, dan mall yang masih belum jelas.

E. Landasan Teoritis

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah “sistem norma, norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” *das sollen*, atau dengan kata lain sesuatu yang seharusnya ada atau seharusnya terjadi dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan.”¹⁵ Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat, “aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam mebebani atau melakukan tindakan terhadap

¹⁵ Hans Kelsen, 2016, *Teori Hukum Murni; Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Nusa Media, Bandung, hlm 5.

individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.”¹⁶

Menurut Gustav Radbruch, yang di kutip oleh Peter Mahmud Marzuki, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:

1. Asas kepastian hukum (*rechmatigheid*) asas ini meninjau dari sudut yuridis
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*) asas ini meninjau dari sudut filosofis, di mana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).¹⁷

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum *positivisme* lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan kaum *fungsionalis* mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa:

“*summum ius summa injuria, summa lex, summa crux*”, yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling *substantive* adalah keadilan¹⁸.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua kepastian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum, membuat individu mengetahui, perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu bagi kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm 158.

¹⁷ *Ibid*, hlm 160.

¹⁸ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum; Suatu Pengantar Mencari Menemukan dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm 59.

bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁹

2. Teori Perlindungan Hukum

Dengan hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehinggabenturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin. Pengertian terminologi hukum dalam Bahasa Indonesia menurut KBBI adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa ataupun pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, patokan atau kaidah tentang peristiwa alam tertentu, keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan, atau vonis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut :

1. Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.

¹⁹ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakri, Bandung, hlm 23.

2. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah - kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.

Pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial

Namun dalam hukum Pengertian perlindungan hukum adalah Segala daya upaya yang di lakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak - hak asasi yang ada sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama

3. Teori Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.²⁰ Akibat hukum timbul dari suatu peristiwa hukum yang mendahuluinya, dan untuk mengetahui devinisi dari akibat hukum itu sendiri terlebih dahulu kita harus mengetahui apa yang dimaksud dengan:

a) Peristiwa Hukum

Dalam kamus besar bahasa Indonesia peristiwa diartikan sesuatu kejadian, jadi secara bahasa peristiwa hukum dapat diartikan kejadian yang menimbulkan suatu adanya hukum dapat berlaku atau kejadian yang berhubungan dengan hukum. Aturan hukum terdiri dari peristiwa dan akibat yang oleh aturan hukum tersebut dihubungkan. Peristiwa demikian disebut sebagai peristiwa hukum dan akibat yang ditimbulkan dari peristiwa tersebut sebagai akibat hukum.²¹

Menurut Van Apeldoorn, peristiwa hukum ialah suatu peristiwa yang didasarkan hukum menimbulkan atau menghapuskan hak. Dengan pengertian yang lebih mudah dipahami peristiwa hukum atau kejadian hukum atau *rechtsfeit* adalah peristiwa kemasyarakatan yang akibatnya diatur oleh hukum.

Peristiwa hukum ini adalah kejadian dalam masyarakat yang menggerakkan suatu peraturan hukum tertentu sehingga ketentuan-ketentuan yang tercantum didalamnya lalu diwujudkan. Secara lebih terperinci kita bisa

²⁰ Marwan Mas, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, hlm.39.

²¹ Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.191.

mengatakan sebagai berikut: apabila dalam masyarakat timbul suatu peristiwa, sedang peristiwa itu sesuai dengan yang dilukiskan dalam peraturan hukum, maka peraturan itu pun lalu dikenakan kepada peristiwa tersebut.²²

Peristiwa hukum dapat digolongkan atau dibagi dalam dua jenis, yaitu :²³

- 1) Peristiwa hukum yang bukan perbuatan subyek hukum (peristiwa yang bukan perbuatan manusia). contoh kematian secara wajar.
- 2) Peristiwa hukum karena perbuatan subyek hukum (perbuatan manusia). Adalah perbuatan yang dilakukan manusia atau badan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum, contoh: jual beli dan lainnya.

b) Perbuatan Hukum

Definisi Perbuatan hukum menurut ahli adalah :

- 1) Menurut Chainur Arrasjid mengemukakan pengertian perbuatan hukum, ialah setiap perbuatan yang akibatnya diatur oleh hukum dan akibat itu dikehendaki oleh yang melakukan perbuatan.
- 2) Menurut R. Soeroso, Perbuatan Hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum dan karena akibat tersebut dapat dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum.
- 3) Menurut Sudarsono, Pengertian Perbuatan Hukum adalah setiap perbuatan yang akibatnya diatur oleh hukum karena akibat itu boleh dianggap menjadi kehendak dari yang melakukan perbuatan itu.²⁴

²² *Ibid.*, hlm. 292.

²³ Pipin Syarifin dan Zarkasy Chumaidy, 1998, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, hlm. 72.

²⁴ Yunasril Ali, 2009, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.55.

Dari pengertian perbuatan hukum yang diungkapkan para ahli di atas, dapat disimpulkan bahwa Pengertian Perbuatan Hukum adalah : suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum (manusia atau badan hukum), perbuatan mana dapat menimbulkan suatu akibat yang dikehendaki oleh yang melakukannya. Jika perbuatan itu akibatnya tidak dikehendaki oleh yang melakukan atau salah satu di antara yang melakukannya, maka perbuatan itu bukan perbuatan hukum.

Oleh karena itu, kehendak dari subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang melakukan perbuatan itu menjadi unsur pokok dari perbuatan tersebut. Dengan demikian, jika ditelaah pengertian perbuatan hukum di atas, terdapat unsur-unsur perbuatan hukum sebagai berikut :

- 1) Perbuatan itu harus dilakukan oleh subjek hukum.
- 2) Perbuatan itu akibatnya diatur oleh hukum.
- 3) Perbuatan itu akibatnya dikehendaki oleh yang melakukan perbuatan itu.

Dengan demikian pengertian Akibat hukum adalah : akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum. Contoh mengenai akibat hukum, yaitu: Adanya suatu hak dan kewajiban bagi pembeli dan penjual adalah akibat dari perbuatan hukum jual beli antara kedua belah pihak.

4. Teori Kewenangan

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, kata kewenangan berasal dari kata wenang yang berarti: “mempunyai kuasa untuk melakukan sesuatu atau mempunyai tugas untuk menjalankan kekuasaan atau bertindak”.²⁵ Menurut H.D Stout kewenangan adalah pengertian yang berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai seluruh aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang-wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik didalam hubungan hukum publik. dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan. Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat dan tidak berbuat. Wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban.²⁶

Kewenangan merupakan hak menggunakan wewenang yang dimiliki seorang pejabat atau institusi menurut ketentuan yang berlaku, dengan demikian kewenangan juga menyangkut kompetensi tindakan hukum yang dapat dilakukan menurut kaedah-kaedah formal, jadi kewenangan merupakan kekuasaan formal yang dimiliki oleh pejabat atau institusi. Kewenangan memiliki kedudukan yang penting dalam kajian hukum tata negara dan hukum administrasi negara. Begitu pentingnya kedudukan kewenangan ini, sehingga sebagai konsep inti dalam hukum tata negara dan hukum administrasi Negara.²⁷

²⁵ *Ibid.*, hlm. 674.

²⁶ Ridwan HR, 2013, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 71.

²⁷ *Ibid.*, hlm.99.

Berdasarkan definisi kewenangan menurut para ahli diatas, penulis berpendapat bahwa kewenangan merupakan suatu hak yang dimiliki oleh seorang pejabat atau institusi yang bertindak menjalankan kewenangnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Secara teori kewenangan merupakan bagian yang sangat penting dalam hukum tata pemerintahan, karena pemerintahan baru dapat menjalankan fungsinya atas dasar wewenang yang diperolehnya. Keabsahan tindakan pemerintahan diukur berdasarkan wewenang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Tindakan aparatur pemerintah atau aparatur negara yang didasarkan pada wewenang yang dimiliki akan menghasilkan legitimasi yang kuat. Sebaliknya tindakan aparatur pemerintahan yang tidak ada landasan wewenangnya, tidak mempunyai legitimasi sehingga tidak sah secara hukum.²⁸

Kewenangan merupakan bagian dari kekuasaan, karena pada hakikatnya kewenangan adalah kekuasaan yang dilembagakan (*institutionalized power*) atau kekuasaan yang diabsahkan atau kekuasaan formal (*formal power*). Kewenangan merupakan kekuasaan yang diperoleh secara konstitusional, karena kekuasaan juga bisa diperoleh secara inkonstitusional. Istilah kewenangan sering disejajarkan dengan istilah wewenang dan secara konseptual seringkali disejajarkan dengan istilah "*bevoegheid*" dalam hukum Belanda, walaupun

²⁸ Bambang Waluyo, 2016, *Penegakan Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 210.

sebenarnya ada sedikit perbedaan antara istilah kewenangan dengan istilah “*bevoegheid*”.²⁹

Perbedaan tersebut terletak pada karakter hukumnya, dimana istilah “*bevoegheid*” di Belanda di gunakan dalam konsep hukum publik dan dalam hukum privat. Sementara istilah kewenangan atau wewenang biasanya digunakan dalam konsep hukum publik. Selain itu, beberapa ahli juga memberikan pengertian yang berbeda terhadap istilah kewenangan dan wewenang.³⁰

Terdapat perbedaan antara pengertian kewenangan (*authority, gezag*) dan wewenang (*competence, bevoegheid*) menurut Ateng Syafrudin yang menyajikan bahwa kewenangan adalah kekuasaan formal, yaitu kekuasaan yang berasal atau diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu “*onderdeel*” (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang. Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.³¹

²⁹ *Ibid.*, hlm.213.

³⁰ *Ibid.*

³¹ Ateng Syafrudin, 2013, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab, Jurnal Pro Justisia*, Edisi IV, Bandung Universitas Parahyangan, 2000, hlm.22. Dalam buku Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 184.

Sebelum kewenangan itu dilimpahkan kepada institusi yang melaksanakannya, maka terlebih dahulu harus ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, apakah dalam bentuk undang-undang, peraturan pemerintah maupun aturan yang lebih rendah tingkatannya. “Tidak hanya menyajikan konsep tentang kewenangan, tetapi juga konsep tentang wewenang. Unsur-unsur yang tercantum dalam kewenangan meliputi adanya kekuasaan formal yaitu kekuasaan diberikan undang-undang”.³²

Wewenang dalam arti yuridis adalah suatu kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.³³ Fokus kajian teori kewenangan adalah berkaitan dengan sumber kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum, baik dalam hubungannya dengan hukum publik maupun dalam hubungannya dengan hukum privat. Ada tiga macam kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan.

- 1) Atribusi
- 2) Delegasi
- 3) Mandat

Atribusi merupakan pemberian kewenangan oleh pembuat undang-undang sendiri kepada suatu organ pemerintah, baik yang sudah ada maupun

³²*Ibid.*

³³*Ibid.*, hlm. 183.

yang baru sama sekali. Atribusi berkenaan dengan penyerahan wewenang baru, sedangkan delegasi menyangkut pelimpahan wewenang yang telah ada.³⁴

Mandat diartikan sebagai suatu pelimpahan wewenang kepada bawahan, pelimpahan itu bermaksud memberi wewenang kepada bawahan untuk membuat keputusan atas nama pejabat Tata Usaha Negara yang member mandat. Tanggung jawab tidak berpindah ke mandataris, melainkan tanggung jawab tetap berada di tangan pemberi mandat. Dengan demikian semua akibat hukum yang ditimbulkan oleh adanya keputusan yang dikeluarkan oleh mandataris menjadi tanggung jawab pemberi mandat.³⁵

Philipus M. Hadjon dikutip oleh Ridwan HR, mengatakan bahwa setiap tindakan pemerintahan disyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh undang-undang dasar, sedangkan kewenangan delegasi dan mandat adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan.³⁶

Kemudian Philipus M Hadjon pada dasarnya membuat perbedaan antara delegasi dan mandat. Dalam hal delegasi mengenai prosedur pelimpahannya berasal dari suatu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan yang lainnya dengan peraturan perundang-undangan, dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih ke delegataris. Pemberi delegasi tidak dapat menggunakan

³⁴ Salim HS, Erlies Septiana Nurbaini, 2016, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 193.

³⁵ *Ibid.*

³⁶ Ridwan HR, *Op. Cit.*, hlm. 108-109.

wewenang itu lagi, kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang dengan asas "*contrarius actus*". Artinya, setiap perubahan, pencabutan suatu peraturan pelaksanaan perundang-undangan, dilakukan oleh pejabat yang menetapkan peraturan dimaksud, dan dilakukan dengan peraturan yang setaraf atau yang lebih tinggi. Dalam hal mandat, prosedur pelimpahan dalam rangka hubungan atasan bawahan yang bersifat rutin. Adapun tanggung jawab dan tanggung gugat tetap pada pemberi mandat. Setiap saat pemberi mandat dapat menggunakan sendiri wewenang yang dilimpahkan itu.³⁷

F. Orisinalitas Penelitian

NO	Judul	Permasalahan	Kesimpulan
1.	Aspek Aspek Hukum Internasional sebagai Pedoman Pemerintah dalam Menegakkan Kebebasan Beragama : Studi Kasus Penyegehan Gereja di Indonesia Skripsi Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada 2015	Bagaimana perlindungan kebebasan beragama dalam beberapa instrumen HAM internasional dan implementasinya oleh pemerintah untuk menegakkan kebebasan beragama.	Pelanggaran tersebut tidak semata disebabkan karena masyarakat belum sepenuhnya paham arti penting toleransi antar umat beragama, tapi juga karena peraturan yang diterbitkan oleh pemerintah belum memperhatikan hak kaum minoritas. Dalam rangka penegakan kebebasan beragama, selain perlu peraturan yang memperhatikan Pasal 27 ICCPR dan DR-Min, juga perlu edukasi dari pemerintah kepada para umat beragama di Indonesia.
2.	Analisis Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Kios Di Serba Oto Palembang	Bagaimanakah Pengaturan Hak dan Kewajiban	Bahwa Perjanjian sewa menyewa kios Serba Oto Palembang adalah sah dan mengikat.

³⁷ *Ibid.*

	<p>Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Dona Sujanto 2008</p>	<p>pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa tersebut ? Bagaimanakah cara para pihak untuk menyelesaikan permasalahan apabila terjadi sengketa ?</p>	<p>Apabila terjadi masalah, maka penyewa dapat menyampaikan masalah tersebut kepada Badan Perlindungan Konsumen Nasional, apabila melalui musyawarah untuk mencapai mufakat masalah tersebut tidak juga dapat diselesaikan, maka para pihak memilih domisili hukum di kantor kepaniteraan pengadilan negeri Tangerang di Tangerang.</p>
3.	<p>Pembatalan Akta Sewa Menyewa Atas Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Nilai Nilai Keadilan Tesis Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Surabaya Aldin Derlianto 2016</p>	<p>Bagaimana Akibat Hukum Putusan MARI Nomor 2647 K/Pdt/2014 ? Bagaimana kekuatan pembuktian dan pembatalan akta Notaris dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2647 K/Pdt/2014</p>	<p>Notaris telah melakukan pelanggaran terhadap Pasal 84 jo 85 UUJN yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan karena terdapat kecacatan dan pelanggaran dalam pembuatannya sehingga aspek dari kekuatan pembuktian akta autentik tidak terpenuhi, akta dibawah tangan nilai pembuktiannya diserahkan kepada Hakim dan Hakim dalam menilai dan membuktikan kesalahan tergugat telah menggunakan teori pembuktian positif yaitu tanpa dipengaruhi oleh nuraninya sehingga benar-benar obyektif karena menurut cara-cara dan alat bukti yang di tentukan oleh undang-undang. Kebatalan perjanjian dalam kasus ini adalah batal demi hukum karena Non existent yang disebabkan tidak terpenuhinya essensialia dari suatu perjanjian. Hakim dalam kasus ini melakukan pembatalan yang bersifat aktif yaitu pembatalan diajukan ke pengadilan umum dengan terdapat alasan mengenai aspek formil dan material yang tidak terpenuhi. Terhadap hasil dari putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 2647 K/Pdt/2014 tidak</p>

			<p>sesuai dengan nilai-nilai keadilan sebagaimana keadilan yang dikemukakan oleh Aristoteles mengenai Keadilan distributif yang identik dengan keadilan atas dasar kesamaan proporsional, yaitu melahirkan prinsip memberi tiap orang apa yang menjadi haknya.</p>
--	--	--	--

Ketiga penelitian diatas memiliki persamaan dengan penelitian ini yaitu sama-sama menganalisis secara yuridis perjanjian sewa menyewa dan sama sama mengkaji akta perjanjian sewa menyewa notaris serta membahas tentang gereja. Penelitian pertama membahas tentang perlindungan kebebasan beragama dalam berbagai instrumen ham, penelitian kedua membahas tentang perjanjian sewa menyewa kios, penelitian ketiga membahas tentang akta sewa menyewa yang dapat dibatalkan, hal ini berbeda dengan penelitian yang penulis lakukan dimana penulis lebih menekankan pada bagaimana kepastian hukum akta perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh notaris, dan bagaimana akibat hukum akta perjanjian sewa-menyewa sebagai dasar hukum beroperasinya gereja di rumah toko, ruangan serbaguna maupun mall menurut peraturan hukum yang berlaku di Indonesia.

G. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah seluruh upaya untuk mencari dan menemukan jawaban yang benar (*right answer*) dan/atau jawaban yang tidak sekali-kali keliru (*true answer*) mengenai suatu permasalahan, untuk menjawab segala macam permasalahan hukum diperlukan hasil penelitian yang cermat dan sah untuk menjelaskan dan menjawab permasalahan yang ada.

Secara umum Legal Research (Penelitian Hukum) merupakan serangkaian kegiatan dengan metode ilmiah dalam mencapai kebenaran dengan cara sistematis, utuh dan konsisten.³⁸ Penelitian hukum adalah penelitian yang memuat preskripsi, yaitu mengkaji tentang koherensi suatu peristiwa hukum dengan aturan hukum, antara hukum dengan norma hukum, norma hukum dengan asas hukum, dan asas hukum dengan etika.³⁹

1. Tipe Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatif.⁴⁰

Adapun menurut Bahder Johan Nasution menjelaskan yaitu:

Pendekatan normatif dalam penelitian atau pengkajian ilmu hukum normatif. Kegiatan untuk menjelaskan hukum tidak diperlukan dukungan data atau fakta-fakta social, sebab ilmu hukum normatif tidak mengenal data atau fakta sosial yang dikenal hanya bahan hukum, jadi untuk menjelaskan hukum atau untuk makna dan memberi nilai akan hukum tersebut hanya digunakan konsep hukum dan langkah-langkah yang ditempuh adalah langkah normatif.⁴¹

Penelitian hukum normatif berupa Inventarisasi perundang- undangan yang berlaku, berupaya mencari asas-asas atau dasar falsafah dari Peraturan

³⁸ Irwansyah, 2021, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel Edisi Revisi*. Mira Buana Media, Yogyakarta, hlm. 65.

³⁹ Ibid., hlm. 74.

⁴⁰ Jonny Ibrahim, 2007, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Surabaya, hlm.57.

⁴¹ Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm. 13.

Perundang-Undangan tersebut, atau penelitian yang berupa usaha penemuan hukum yang sesuai dengan kasus tertentu.⁴²

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan Penelitian adalah rencana konsep dan prosedur untuk penelitian yang mencakup langkah-langkah, mulai dari asumsi yang luas hingga metode terperinci dalam pengumpulan data, analisis, dan interpretasi. Dalam pendekatan ilmu hukum normatif banyak pendekatan yang dapat digunakan sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas, pendekatan tersebut antara lain:

- a. Pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*) ilmuwan hukum menyebutkan dengan pendekatan yuridis, yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum. Artinya dimana permasalahan yang dirumuskan dalam tesis ini dikaji, dianalisis dan dipecahkan sesuai dengan peraturan-peraturan hukum yang berlaku dalam hal ini berkaitan dengan bagaimana keabsahan akta sewa menyewa rumah toko ataupun bangunan serbaguna yang dijadikan rumah ibadat. Pendekatan ini merupakan penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian.⁴³
- b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah penelitian terhadap konsep-konsep hukum seperti sumber hukum, fungsi hukum, lembaga hukum dan sebagainya. Penelitian konseptual juga penelitian

⁴² *Ibid*, hlm.14.

⁴³ Irwansyah, *Op.Cit.*, hlm.133.

tehadap konsep-konsep hukum dan doktrin-doktrin yang berkembang pada ilmu hukum dengan pendapat atau pandangan dari pakar hukum ini diharapkan peneliti dapat mengidentifikasi dan menganalisis asas-asas hukum, teori-teori hukum, dokmatik hukum yang relevan dengan isu hukum yang sedang dibahas dan diteliti yang nantinya digunakan sebagai landasan pendukung berdasarkan pada konsep-konsep yang berhubungan dengan akta sewa menyewa notaris.

- c. Pendekatan kasus (*case approach*) adalah salah satu jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif dimana peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkret yang terjadi di lapangan. Untuk itu, biasanya jenis pendekatan ini tujuannya adalah untuk mencari nilai kebenaran serta jalan keluar terbaik terhadap peristiwa hukum yang terjadi sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan. Pendekatan ini dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus - kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus - kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Hal pokok yang dikaji pada setiap putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan, sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.

3. Pengumpulan Bahan Hukum

- a. Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang mempunyai otoritas yang terdiri dari peraturan-peraturan dan catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan suatu peraturan perundang-undangan serta putusan hakim⁴⁴, bahan hukum Primer dalam penelitian ini antara lain : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ; Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris, (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 3,Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 5491), Peraturan Bersama Menteri Agama dan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2006 dan No. 8 Tahun 2006 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Kepala Daerah/Wakil Kepala Daerah Dalam Pemeliharaan Kerukunan Umat Beragama, Pemberdayaan Forum Kerukunan Umat Beragama, dan Pendirian Rumah Ibadat, Kode etik Notaris dan Peraturan Perundangan yang terkait lainnya.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.⁴⁵ Bahan hukum sekunder digunakan terutama pendapat ahli hukum,hasil penelitian hukum,hasil ilmiah dari kalangan hukum, Bahan hukum Sekunder dalam penelitian ini antara lain ; buku-buku mengenai hukum perdata,hukum

⁴⁴ Zainudin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.47.

⁴⁵ Bambang Sunggono, 2010, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm.113.

perjanjian,akta Notaris, dan buku-buku yang terkait dalam pembahasan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri atas Kamus Hukum,ensiklopedia dan lain-lain,sebagai pelengkap dalam penulisan.

H. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini, pembahasan hasil penelitian dibagi dalam empat bab. Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab-bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap masalah dengan baik.

Bab I Pendahuluan, bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual dan metode penelitian serta sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, Dalam bab ini penulis akan menguraikan landasan teori yang akan digunakan sebagai kerangka pemikiran yang menghubungkan teori-teori yang berkaitan dengan masalah yang terdapat di dalam penelitian. Adapun teori yang digunakan, yaitu teori kepastian hukum, teori perjanjian, teori itikad baik, dan teori kewenangan.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini penulis akan memaparkan hasil penelitian yang mengungkapkan fakta yang sebenarnya

terjadi dan data yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti oleh penulis. Bentuk data yang ditunjukkan dalam tesis ini adalah berupa data analisis pendapat para ahli, analisis peraturan perundang – undangan, wawancara dengan narasumber dan juga penelitian yang bersumberkan aturan hukum yang ada di Indonesia.

Bab IV Penelitian dan Pembahasan, bab ini penulis akan menguraikan jawaban atas permasalahan dengan menggunakan data hasil penelitian dan landasan teori mengenai pengaturan hukum Indonesia mengenai bagaimana kekuatan akta sewa- menyewa pada pendirian Gereja dengan fakta yang ada dilapangan, yaitu banyak gereja yang menggunakan mall dan hotel untuk ibadahnya.

Bab V Penutup, dalam bab terakhir ini penulis akan menyajikan kesimpulan dan saran yang dapat digunakan sebagai pertimbangan dan masukan mengenai keadaan pembangunan gereja di Indonesia sekarang dan memberikan saran serta masukan untuk Permasalahan yang terjadi dalam pengurusan akta sewa menyewa untuk pembangunan Rumah ibadat di jaman modern ini.