

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEWA
MENYEWA TANAH KAS DESA YANG TERJADI DI BANYUWANGI**

Studi Kasus Putusan No. 264/Pdt.G/2018/PN.Byw



Disusun dan Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat Guna
Mencapai Derajat Sarjana Hukum di Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

ROSA DIAN FITRIANTI

C 100 182 295

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2022

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Dosen Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a final stroke that extends to the right.

(Darsono, S.H., M.Hum)

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada,

Hari : Senin

Tanggal : 18 April 2022

Dewan Penguji

1. Darsono, S.H., M.H.
(Ketua Dewan Penguji)
2. Inayah, S.H., M.H.
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Fahmi Fairuzzaman, S.H., M.H. L.L.M
(Anggota II Dewan Penguji)



Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H.

NIDN. 00261226801

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

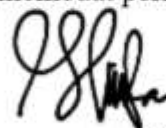
Nama : Rosa Dian Fitrianti
NIM : C 100 182 295
Alamat : Jl. Raya Sukowati, Widoro, Kec.Sragen Wetan, Kab. Sragen.

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dari penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh dari karya tulis saya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 18 April 2022

Yang membuat pernyataan,



Rosa Dian Fitrianti
NIM. C100182295

MOTTO

“Dan apabila hamba-hamba Ku bertanya kepadamu tentang Aku, maka (jawablah), bahwasannya Aku adalah dekat. Aku mengabulkan permohonan orang yang berdoa apabila ia memohon kepada-Ku, maka hendaklah mereka itu memenuhi (segala perintah-Ku) dan hendaklah mereka beriman kepada-Ku, agar mereka selalu dalam kebenaran.”

(QS. Al-Baqarah: 186)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Alm.Bapak (Busri Al-Anton) dan Ibu (Adinar) penulis yang telah memberikan dukungan moril maupun materi serta do`a yang tiada henti untuk kesuksesan penulis, karena tiada kata seindah lantunan do`a dan tiada do`a yang paling khusuk selain do`a yang terucap dari orang tua.Ucapan terimakasih saja takkan pernah cukup untuk membalas kebaikan orang tua, karena itu terimalah persembahan bakti dan cintaku untuk kalian bapak ibuku, Semoga kelak penulis menjadi orang yang sukses dunia dan akhirat sehingga dapat membahagiakan bapak dan ibu.
2. Kakak (Putra Adri Afif Fadillah) dan Adik (Hasbi Naufal Hamid) tersayang atas dukungan dan doa serta dorongan semangat yang terus diberikan.
3. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah puji syukur atas kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA YANG TERJADI DI BANYUWANGI Studi Kasus Putusan No. 264/Pdt.G/2018/PN.Byw”** Sholawat serta salam tetap turunkan pada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang senantiasa memberi jalan yang terang untuk kita semua.

Skripsi ini disusun sebagai persyaratan untuk mencapai derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Skripsi ini dapat penulis selesaikan bukan hanya atas usaha dan doa dari penulis saja melainkan berkat doa dan semangat juga dukungan dari lingkup penulis. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya dari dalam lubuk hati kepada :

1. Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta
2. Wardah Yuspin S.H., M.Kn., Ph.D selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, yang senantiasa membantu mahasiswa untuk memberikan pengarahan
3. Darsono, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing penulis yang dengan sabar selalu memberikan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini
4. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang selalu sabar dalam memberikan segala informasi yang dibutuhkan penulis selama kuliah.
5. Terimakasih kepada kedua orang tua penulis, Alm.Bapak (Busri Al-Anton) dan Ibu (Adinar) tercinta atas doa, kasih sayang, serta didikan yang telah diberikan kepada penulis hingga dewasa ini. Yang juga tiada henti untuk terus mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga

kelak penulis menjadi orang yang sukses dunia dan akhirat sehingga dapat membahagiakan bapak dan ibu.

6. Terimakasih kepada Kakak (Putra Adri Afif Fadillah) dan Adik (Hasbi Naufal Hamid) tercinta karena atas doa dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
7. Terimakasih kepada teman terbaikku (Salsabilla Adiratna) yang selalu memberikan semangat, motivasi dan membagi ilmu saat perkuliahan hingga terselesaikannya penulisan skripsi ini.
8. Terimakasih untuk Kekasih Penulis (Rima Angga Saputra S.Ars) yang selalu memberikan dukungan, motivasi dan doa selama kuliah hingga terselsaikannya penulisan skripsi ini.
9. Keluarga besar NOVUM Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang memberikan pengalaman luar biasa dan terimakasih buat teman teman NOVUM angkatan 2018 yang selalu memberikan pengalaman, keceriaan dan candaan yang tak ada habisnya.
10. Teman-teman Hukum 2018 lainnya, terimakasih atas kebersamaan kita selama ini.
11. Kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Terimakasih kepada semua, doa dan kebaikan yang telah diberikan kepada penulis dibalas berlipat oleh Allah SWT, dan semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan pembaca serta masyarakat umum.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Surakarta, Maret 2022

Penulis

Rosa Dian Fitrianti
NIM. C100182295

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEWA
MENYEWA TANAH KAS DESA YANG TERJADI DI BANYUWANGI
(Studi Kasus Putusan No. 264/Pdt.G/2018/PN.Byw)**

Rosa Dian Fitrianti
C100182295

Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Email : rosadianf94@gmail.com

ABSTRAK

Dalam prakteknya kegiatan sewa-menyewa yang terjadi ialah satu pihak memberikan kenikmatan suatu barang, dan pihak lainnya membayar atas kenikmatan barang yang disewanya. Bahwa, kedudukan Pemakai Lahan di atas tanah kas desa ini menjadi pertanyaan terhadap berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa antara penyewa lahan tanah kas desa dengan pemerintah desa. Permasalahan yang terdapat pada penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa Tanah Kas Desa di Banyuwangi dan bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara mengenai perbuatan melawan hukum Sewa Menyewa Tanah Kas Desa di Banyuwangi menurut Putusan No. 264/Pdt.G/2018/PN.Byw. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pelaksanaan perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas di Banyuwangi dan pertimbangan hakim dalam memutus perkara mengenai perbuatan melawan hukum Sewa Menyewa Tanah Kas Desa di Banyuwangi menurut Putusan No. 264/Pdt.G/2018/PN.Byw. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif, karena dalam penelitian ini yang diteliti adalah aspek hukum, aturan hukum yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum sewa menyewa tanah kas desa yang terjadi di Banyuwangi. Hasil penelitian ini adalah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Tanah Kas Desa di Desa Sepanjang, kecamatan Glenmore, Kabupaten Banyuwangi telah sesuai dengan asas – asas perjanjian dan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian dan Pertimbangan Hakim dalam Memutus Perkara Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Sewa Menyewa Tanah Kas Desa di Banyuwangi Menurut Putusan No. 264/Pdt.G/2018/PN.Byw hakim mempertimbangkan berbagai hal diantaranya bukti P-1 sampai P-15 dan dengan bukti T-1 sampai T-33 ditolak.

Kata Kunci : Sewa Menyewa, Tanah Kas Desa, Pertimbangan Hakim

**JURIDICAL ANALYSIS OF ACTIONS AGAINST LEGAL RENTAL
RENTING LAND TASH VILLAGE THAT HAPPENED IN BANYUWANGI
(Case Study Decision No. 264/Pdt.G/2018/PN.Byw)**

ABSTRACT

In practice, the rental activity that occurs is that one party gives pleasure to an item, and the other party pays for the enjoyment of the goods they rent. That, the position of land users on the village cash land is a question of the expiration of the village cash land lease agreement between the tenants of the village cash land land with the village government. The problems contained in this study are how the implementation of the Village Cash Land lease agreement in Banyuwangi and how the judge's consideration in deciding the case regarding the act of unlawful renting village cash land in Banyuwangi according to Decree No. 264 / Pdt.G / 2018 / PN. Byw. The purpose of this research is to find out the process of implementing the Cash Land Lease agreement in Banyuwangi and the judge's consideration in deciding the case regarding the illegal act of Renting Village Cash Land in Banyuwangi according to Decree No. 264 / Pdt.G / 2018 / PN. Byw. The method used in this study is normative, because in this study the researched is an aspect of the law, the rule of law relating to the act of illegal renting village cash land that occurs in Banyuwangi. The result of this study is the implementation of the lease agreement to rent Village Cash Land in Sepanjang Village, Glenmore district, Banyuwangi Regency has been in accordance with the principles of the agreement and Article 1320 of the Civil Code regarding the terms of the validity of the agreement and the Judge's Consideration in Deciding Cases Regarding Acts Against the Law of Renting Village Cash Land in Banyuwangi According to Decree No. 264 / Pdt.G / 2018 / PN. Byw the judge considered various matters including evidence P-1 to P-15 and with evidence T-1 to T-33 rejected.

Keywords: *Rent, Village Cash Land, Judge's Consideration*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Kerangka Pemikiran	7
F. Metode Penelitian	14
1. Metode Pendekatan.....	14
2. Jenis Penelitian	15
3. Jenis dan Sumber Data	15
4. Metode Pengumpulan Data	16
5. Metode Analisis Data	16
G. Sistematika Penulisan	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	18
B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa	30
C. Tinjauan Umum Tentang Tanah Kas Desa.....	38

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Kas Desa Sepanjang di Banyuwangi	49
B. Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Sepanjang di Banyuwangi Menurut Putusan No. 264/Pdt.G/2018/PN.Byw.....	63
BAB IV PENUTUP	77
A. Kesimpulan.....	77
B. Saran	78
DAFTAR PUSTAKA	79