

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Mereka yang terikat dalam suatu perjanjian tentunya memiliki hubungan yang disebut dengan hubungan hukum. Suatu hubungan yang saling membutuhkan ini membentuk suatu sistem dalam kehidupan masyarakat. Adanya hubungan hukum antara para pihak telah menunjukkan suatu hubungan saling membutuhkan di antara keduanya.<sup>1</sup> Hubungan hukum dalam suatu perjanjian merupakan unsur penting untuk membedakan antara perikatan yang tidak memiliki akibat hukum dengan perikatan yang memiliki akibat hukum. Perikatan yang tidak memiliki akibat hukum konsekuensinya ialah, apabila salah satu pihak lalai dalam berprestasi sanksinya hanya bersifat moreel atau sosial.<sup>2</sup> Sedangkan perikatan yang memiliki akibat hukum ialah, apabila salah satu pihak lalai dalam berprestasi maka sanksinya bersifat memaksa dan dapat diajukan gugatan dihadapan pengadilan.<sup>3</sup> Oleh karena itu, hubungan hukum dapat menjadi pembeda yang jelas terkait mampu atau tidaknya suatu perjanjian untuk di pertanggungjawabkan di mata hukum.

Sebuah perjanjian dapat di katakan legal atau berkekuatan hukum apabila ia memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Pasal 1320

---

<sup>1</sup> Siti Malikhatun, "Pemuliaan (Breeding) Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Perjanjian Pembiayaan dengan Objek Barang Modal yang Berkembang di Masyarakat(Studi Tentang Perjanjian Leasing di Indonesia)", PhD thesis, Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2013, hlm. 13.

<sup>2</sup> J.Satrio, Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya, Alumni, 1993, Bandung, hlm.13.

<sup>3</sup> Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni, 1982, Bandung, hlm. 9.

KUHPerdata menyebutkan bahwa, terdapat 4 (empat) syarat sah suatu perjanjian yaitu:<sup>4</sup>

1. Kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri;
2. Kecapakan para pihak yang membuat perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Kedua syarat pertama yang disebutkan di atas adalah syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut merupakan subjek dari perjanjian. Kedua syarat selanjutnya adalah syarat objektif, karena keduanya tentang objek dari perjanjian. Mengenai syarat subjektif setidaknya terdapat dua pihak yang sepakat dalam membuat perjanjian. Artinya, kedua belah pihak diharuskan untuk saling menghendaki isi dari perjanjian yang mereka buat sendiri. Dengan kata lain apa yang dikehendaki oleh pihak satu, juga harus dikehendaki pihak lainnya.<sup>5</sup> Mereka menghendaki suatu hal yang sama secara timbal-balik. Pihak pertama sebagai debitur dan pihak kedua sebagai kreditur. Debitur yang memiliki kewajiban untuk memenuhi suatu prestasi dan kreditur sebagai pihak yang berhak atas pemenuhan prestasi tersebut.<sup>6</sup> Keduanya pun harus dapat dikatakan cakap oleh hukum di mana para pihaknya dikatakan sah apabila sesuai dengan aturan yang disebutkan dalam Pasal 1330 KUHPerdata.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> Lihat Pasal 1320 KUHPerdata.

<sup>5</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, PT. Intermasa, 2005, Jakarta, hlm. 17.

<sup>6</sup> Ridwan Khairandy, Hukum Kontrak Indonesia, FH UII Press, 2014, Yogyakarta, hlm. 8.

<sup>7</sup> Pasal 1330 KUHPerdata menyebutkan “Yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah; 1) anak yang belum dewasa; 2) orang yang ditaruh di bawah pengampuan; 3) perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu”.

Kedua syarat berikutnya adalah syarat objektif. Syarat objektif merupakan syarat pokok sahnya suatu perjanjian dilihat dari objek perjanjian itu sendiri. Objek dari perjanjian haruslah tertentu atau setidaknya dapat ditentukan dan tidak diharuskan si kreditur oleh undang-undang untuk sudah memiliki atau belum barang yang diperjanjikan.<sup>8</sup> Selanjutnya mengenai suatu sebab yang halal adalah objek yang diperjanjikan tidak bertentangan dengan undang-undang dan norma kesusilaan atau ketertiban umum.<sup>9</sup> Maka dari itu kedua syarat subjektif ataupun objektif harus terpenuhi. Apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka ketika salah satu pihak mengajukan gugatan ke pengadilan dapat dikatakan perjanjian tersebut batal demi hukum.

Setelah syarat-syarat perjanjian telah terpenuhi, tentunya suatu perjanjian memiliki asas-asas yang hidup sebagai akibat dari suatu perjanjian. Ketika para pihak sepakat untuk membuat suatu perjanjian mereka akan terikat oleh asas yang disebut asas pacta sunt servanda atau mengikatnya suatu perjanjian, di mana perjanjian tersebut mengikat dan menjadi undang-undang diantara keduanya.<sup>10</sup> Asas pacta sunt servanda ini dimuat dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berisi bahwa, suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus ditaati sebaik- baiknya sebagaimana kesepakatan awal dalam pembentukan perjanjian tersebut. Dari asas mengikatnya suatu perjanjian selanjutnya dikenal adanya asas kepribadian atau asas personalia, sebagaimana diatur dalam Pasal 1315 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa

---

<sup>8</sup> Subekti, Op. Cit., hlm. 19.

<sup>9</sup> Mariam Darus Badruzaman, et al., *Kompilasi Hukum Perikatan, Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun*, PT. Citra Aditya Bakti, 2001, Bandung, hlm. 82.

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 82.

seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.<sup>11</sup> Maksud dari Pasal itu ialah hak dan kewajiban hanya dipikul oleh mereka yang membuatnya saja. Kedua asas tersebut merupakan asas yang lahir karena diadakannya suatu perjanjian.

Pasal 1319 KUHPerdato menyebutkan tentang 2 (dua) jenis perjanjian yaitu, perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian yang oleh undang-undang diberi nama khusus disebut perjanjian bernama, sedangkan perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang tidak diberikan nama oleh undang-undang atau perjanjian yang belum memiliki aturan khusus di dalam undang-undang.<sup>12</sup> Salah satu contoh perjanjian bernama adalah perjanjian sewa-menyewa. Pasal 1548 KUHPerdato menyebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian di mana salah satu pihak mengikatkan dirinya dengan memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lainnya dengan jangka waktu dan harga sewa sesuai dengan kesepakatan antara keduanya.<sup>13</sup>

Dalam perjanjian bernama sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1319 di atas salah satunya adalah perjanjian sewa-menyewa. Sewa-menyewa dalam Pasal 1548 KUHPerdato menggunakan istilah *Huur en Verhuur* memberikan pandangan bahwa seolah-olah kedua belah pihak saling menyewakan. Padahal sebenarnya tidak demikian. Dalam prakteknya kegiatan sewa-menyewa yang terjadi ialah satu pihak memberikan kenikmatan suatu barang, dan pihak lainnya membayar atas kenikmatan barang yang disewanya. Dapat

---

<sup>11</sup> Lihat pasal 1315 KUHPerdato.

<sup>12</sup> Lihat Pasal 1319 KUHPerdato.

<sup>13</sup> Lihat Pasal 1548 KUHPerdato.

dipahami bahwa yang terjadi ialah hanya salah satu pihak saja yang menyewakan, bukan keduanya. Maka, apa yang dimaksud dalam Pasal 1548 sebatas persewaan saja. Dalam beberapa Pasal yang lain mengenai perjanjian sewa-menyewa ini hanya disebut dengan istilah sewa (huur) saja. Seperti ketentuan dalam Pasal 1501 dan 1570 KUHPerdota. Kemudian di Pasal lain digunakan istilah disewakan (verhuring), yaitu dalam Pasal 1568. Tetapi, meskipun terdapat berbagai perbedaan istilah tetap saja apa yang dimaksudkan ialah sewa atau persewaan.<sup>14</sup>

Pada umumnya sebuah perjanjian terikat hanya pada 2 (dua) pihak saja. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa keduanya terikat dan memiliki hubungan hukum dengan hak dan kewajiban yang melekat pada masing-masing pihak. Mengenai hubungan hukum dalam sebuah perjanjian, peneliti bermaksud mengangkat sebuah kasus yang berkaitan dengan hubungan hukum antara para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa untuk di jadikan objek penelitian. Dalam kasus ini terdapat permasalahan selama pelaksanaan perjanjian tanah kas desa. Bahwa, kedudukan sebidang tanah yang di atasnya terdapat tanaman menjadi pertanyaan terhadap berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa antara penyewa tanah kas desa dengan pemerintah desa. Dari permasalahan tersebut penulis akan melakukan penelitian dengan judul **“ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA YANG TERJADI DI BANYUWANGI (Studi Kasus Putusan No. 264/Pdt.G/2018/PN.Byw)”**

---

<sup>14</sup> Yahya Harahap, Op. Cit., hlm. 220.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, penulis merumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa Tanah Kas Desa Sepanjang di Banyuwangi?
2. Bagaimana 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?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian yang diharapkan penulis adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa Tanah Kas Desa Sepanjang di Banyuwangi..
2. Untuk mengetahui 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.

## **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang diharapkan penulis adalah sebagai berikut :

1. Bagi Penulis

Dengan adanya hasil penelitian ini, diharapkan mampu menambah pengetahuan penulis mengenai ilmu hukum beserta penerapannya di masyarakat, yaitu memahami perbuatan melawan hukum sewa menyewa tanah kas desa yang terjadi di Banyuwangi yang dijadikan sebagai bekal

untuk menyelesaikan permasalahan hukum perjanjian sewa–menyewa dan perbuatan melawan hukum di masyarakat atau di lapangan kelak.

## 2. Bagi Ilmu Hukum

Hasil penelitian dari penulisan skripsi hukum ini diharapkan dapat memberikan masukan atau kontribusi pemikiran dan solusi dalam pengembangan ilmu hukum di bidang Hukum Perdata yang berkaitan dengan hukum perjanjian sewa–menyewa dan perbuatan melawan hukum.

## 3. Bagi Masyarakat

Dengan hasil penelitian ini, diharapkan dapat menambah pengetahuan, dan wawasan kepada masyarakat luas serta meningkatkan peran serta masyarakat yang bisa dijadikan pedoman masyarakat dalam membantu memecahkan masalah yang berkaitan dengan perjanjian sewa–menyewa dan perbuatan melawan hukum.

## **E. Kerangka Pemikiran**

Rosnidar dalam jurnal hukumnya memberikan definisi perjanjian yaitu, Agreement is one of the two legal foundations beside law which can cause contract.<sup>15</sup> Bahwa, suatu perjanjian merupakan salah satu dari dua fondasi yang legal selain hukum atau undang-undang dan dari padanya menghasilkan suatu kontrak. Kemudian lebih lanjut dijelaskan suatu perjanjian atau kontrak di dalam masyarakat yang berdasarkan kesepakatan telah mendominasi. Pengertian Perjanjian menurut Abdulkadir Muhammad yaitu, perjanjian merupakan suatu persetujuan untuk mengikatkan diri oleh

---

<sup>15</sup> Rosnidar, “Purchase Binding Agreement for Parties (Purchaser and developer)”, Jurnal Hukum, No. 1 Vol. 1, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2017, hlm. 32.

para pihak dalam melakukan suatu hal tertentu dalam lingkup lapangan harta kekayaan.<sup>16</sup> Hukum yang mengatur tentang perjanjian ini dapat disebut juga sebagai hukum perjanjian (law of contract). Hukum perjanjian merupakan hubungan konsensual yang mengikat antara pihak satu dan lainnya untuk melakukan suatu hal, baik sepakat untuk menerima penawaran yang diberikan oleh salah satu pihak maka dapat dikatakan perjanjian itu telah berlangsung.

Lebih lanjut penjelasan mengenai perjanjian bahwa, suatu perjanjian dapat dikatakan terbentuk apabila terdapat dua pihak yang saling memberikan pernyataan sepakat terhadap satu sama lainnya.<sup>17</sup> Dari pernyataan kedua belah pihak tersebut dapat diartikan pernyataan itu sebagai suatu tindakan hukum/perbuatan hukum dari para pihak yang tertuju kepada akibat hukum yang muncul dari kesepakatan yang telah mereka buat. Maka pada prinsipnya perjanjian merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak.

Dalam definisi perjanjian disebutkan juga bahwa, perjanjian membutuhkan para pihak di dalamnya. Unsur para pihak saja tidak cukup untuk menjelaskan dapat atau tidak suatu perjanjian itu dilaksanakan. Dalam suatu perjanjian dibutuhkan kecakapan dari para pihak dalam melakukan perbuatan hukum. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1329 KUHPerdara, “Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu.”<sup>18</sup> Cakap atau kecakapan disini maksudnya adalah para pihak yang membuat perjanjian haruslah orang-orang yang oleh hukum

---

<sup>16</sup> Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, 2002, Bandung, hlm. 78.

<sup>17</sup> J.Satrio, Op. Cit., hlm. 11.

<sup>18</sup> Lihat Pasal 1318 KUHPerdara.

dinyatakan sebagai subyek hukum perdata. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 330 KUHPerdata, tentang kriteria kecakapan ialah subjek hukum naturlijk persoon yaitu, berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau setidaknya sudah kawin. Keduanya pun tidak dalam keadaan sakit mental atau dibawah pengampuan.<sup>19</sup>

Suatu hal tertentu dapat diartikan sebagai objek dari perjanjian. Pengertian suatu hal tertentu ini sifatnya jelas dan setidaknya dapat ditentukan. Unsur ini sangat penting sebab menjadi jaminan atas kepastian kepada para pihak yang membuat perjanjian untuk menghindari adanya perjanjian fiktif.<sup>20</sup> Contohnya, perjanjian jual-beli mobil. Dalam perjanjian jual-beli mobil haruslah jelas merk mobil, warna mobil, tahun mobil itu dibuat, nomor mesin mobil, dan lain sebagainya. Isi dari suatu perjanjian yang diatur oleh KUHPerdata objeknya haruslah dalam lingkup harta kekayaan. Di sisi lain, objek perjanjian tidak hanya sekedar dapat dinilai dengan uang, melainkan diijinkan atau tidak dilarang oleh hukum. Adapun sebab dilarangnya suatu objek perjanjian dikarenakan apabila isi dari perjanjian tersebut bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>21</sup>

Ketika suatu perjanjian berisi tentang objek yang dilarang, secara otomatis perjanjian yang dibuat para pihak tidak akan diakui oleh hukum, meskipun diakui para pihak yang membuatnya. Sebagaimana disebutkan

---

<sup>19</sup> Agung Sujatmiko, "Prinsip Hukum Kontrak Dalam Lisensi Merek", Jurnal Hukum, Edisi No. 2 Vol. 20, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2008, hlm. 260.

<sup>20</sup> Lukman Santoso, Hukum Perikatan, Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja sama, dan Bisnis, Setara Press, 2016, Yogyakarta, hlm. 22.

<sup>21</sup> Ibid., hlm. 22.

dalam Pasal 1548 KUHPerdato “Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.”<sup>22</sup> Cukup jelas pengertian dari perjanjian sewa-menyewa oleh Pasal 1548. Dalam suatu perjanjian sewa menyewa, kewajiban pihak satu ialah menyerahkan barang untuk dinikmati pihak yang lain, sedangkan pihak lain ini berkewajiban membayar harga sewa barang yang dinikmatinya.<sup>23</sup> Pada dasarnya suatu perjanjian sewa-menyewa merupakan konsensualisme para pihak mengenai waktu, harga, dan bentuk prestasinya.

Pengertian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian para pihak yang saling mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang, dengan waktu dan pembayaran yang telah ditentukan dan disepakati keduanya.<sup>24</sup> Pengertian tersebut merupakan serapan dari Pasal 1548 KUHPerdato yang kemudian diterjemahkan oleh Subekti. Setidaknya dari pemaparan ini dapat kita pahami bersama bahwa, perjanjian sewa-menyewa pada umumnya sama dengan jual-beli dan perjanjian lainnya. Artinya, ia sudah sah dan mengikat ketika tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga.

---

<sup>22</sup> Lihat Pasal 1548 KUHPerdato.

<sup>23</sup> Agus Suki Widodo, “Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa Kendaraan Bermotor di Surakarta”, Tesis, Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2004, hlm. 43.

<sup>24</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, 1982, Jakarta, hlm 51.

Kemudian Yahya Harahap memberikan penafsiran yang sedikit berbeda terkait Pasal 1548 Burgerlijk Wetboek (B.W.), yaitu perjanjian (huur en verhuur) adalah kesepakatan para pihak antara yang menyewakan kepada penyewa atas suatu barang untuk dinikmati.<sup>25</sup> Pengertian ini menurut Yahya, Pasal 1548 B.W dinilai keliru, sebab dengan menggunakan istilah huur en verhuur seolah-olah para pihak dalam perjanjian saling sewa-menyewakan. Di mana yang terjadi sebenarnya adalah salah satu pihak lah yang menyewakan dan pihak lainnya membayar sejumlah harga atas barang yang disewakan untuk dinikmati dengan batas waktu tertentu.

Setidaknya dari penjelasan ketiganya didapat tiga syarat sahnya suatu perjanjian sewa menyewa, yaitu kenikmatan suatu barang, batas waktu, dan harga sewa. Tanpa ada ketiga syarat tersebut suatu perjanjian sewa-menyewa tidak dapat diakui oleh hukum meskipun perjanjian yang termaktub diakui kedua belah pihak. Artinya, apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi meskipun hanya satu syarat saja, perjanjian tersebut tidak akan mendapat perlindungan hukum jika tetap berlangsung. Maksudnya, ketika salah satu pihak dirugikan pihak tersebut tidak dapat meminta bantuan hukum.

Selanjutnya pengertian tentang hapus atau berakhirnya perikatan atau berakhirnya perjanjian dalam suatu perjanjian dijelaskan dalam Pasal 1381 mengenai penyebab-penyebab hapus atau berakhirnya perikatan atau berakhirnya perjanjian terbagi dalam sepuluh penyebab, yaitu:<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Yahya Harahap, Op. Cit., hlm. 220.

<sup>26</sup> Lihat Pasal 1381 KUHPerduta.

1. karena pembayaran;
2. karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
3. karena pembaruan utang;
4. karena perjumpaan utang atau kompensasi;
5. karena percampuran utang;
6. karena pembebasan utang;
7. karena musnahnya barang yang terutang;
8. karena kebatalan atau pembatalan;
9. karena berlakunya suatu syarat pembatalan, yang diatur dalam Bab I buku ini;
10. dan karena lewat waktu, yang akan diatur dalam suatu bab sendiri.

Kesepuluh penyebab di atas berlaku bagi perjanjian yang lahir karena undang-undang dan Pasal 1381 merupakan petunjuk yang dibuat oleh pembentuk undang-undang itu tidaklah bersifat membatasi para pihak untuk menciptakan cara lain dalam menghapuskan suatu perikatan dalam suatu perjanjian.<sup>27</sup> Hapusnya perikatan atau berakhirnya perjanjian menurut Yahya Harahap, berarti menghapuskan seluruh kesepakatan yang tertuang dalam suatu perjanjian antara kreditur dan debitur.<sup>28</sup> Bahwa ketika suatu kesepakatan dinyatakan berakhir dalam suatu hubungan hukum antara kreditur dan debitur, maka berakhir pula perjanjian yang telah mereka sepakati bersama. Akan tetapi, ketika suatu perjanjian dinyatakan berakhir

---

<sup>27</sup> Mariam Darus Badruzaman, et al., Op.Cit., hlm. 67. <sup>37</sup> Yahya Harahap, Op. Cit., hlm. 106.

<sup>28</sup> Ridwan Khirandy, Op. Cit., hlm. 112.

belum tentu berakhir pula kesepakatan yang mereka buat. Hanya saja ketika suatu perjanjian telah berakhir, maka kesepakatan kedua belah pihak tidak lagi memiliki kekuatan pelaksanaan. Karena, dengan hapus atau berakhirnya suatu perjanjian itu artinya prestasi dari debitur telah dipenuhi.

Dalam suatu perjanjian terdapat beberapa asas-asas yang terkandung di dalamnya. Terdapat asas Pacta Sunt Servanda atau asas kekuatan mengikatnya suatu perjanjian, dan asas personalia atau asas kepribadian. Asas pacta sunt servanda saat ini merupakan asas yang sebagian besar dipengaruhi dari hukum Kanonik(*ius canonicus*). Doktrin Kanonik ini erat kaitannya dengan perbuatan dosa kepada Tuhan atas suatu janji yang dilanggar terlepas dari seperti apa bentuk janji itu sendiri. Pacta sunt servanda dalam hukum perjanjian merupakan konsensus para pihak yang menimbulkan kekuatan mengikat sebagaimana layaknya undang-undang. Mengikatnya suatu perjanjian menurut asas ini tidak hanya mengikat secara moral, melainkan mengikat pula kewajiban pelaksanaannya dihadapan hukum.

Asas kekuatan mengikatnya perjanjian disebutkan pula dalam Pasal 1338 KUHPerdara, tentang perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka para pembuatnya. Di mana persetujuan dalam perjanjian itu sendiri tidak dapat ditarik oleh kedua belah pihak kecuali keduanya sepakat untuk berkehendak demikian.<sup>29</sup> memiliki pengertian lain, yaitu terikatnya para pihak pada perjanjian tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, melainkan terikat juga pada asas lain seperti, asas

---

<sup>29</sup> Lihat Pasal 1338 KUHPerdara.

moral, kepatutan, dan kebiasaan yang mengikat para pihak.<sup>30</sup> Tidak hanya suatu perjanjian itu mengikat tetapi melahirkan akibat hukum lainnya yaitu berupa asas personalia atau asas kepribadian. Asas kepribadian merupakan perikatan yang ditujukan kepada para pihak untuk memikul kewajiban-kewajiban atau janji-janji dalam melakukan sesuatu.<sup>31</sup> Asas kepribadian merupakan asas dasar suatu perjanjian bahwa, suatu perjanjian hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya saja.<sup>32</sup>

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu gejala hukum dengan jalan menganalisisnya.<sup>33</sup> Sebelum Penulis melakukan penelitian, demikian metode yang digunakan oleh penulis pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode 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.

---

<sup>30</sup> Mariam Darus Badruzaman, et al., Op. Cit., hlm. 88.

<sup>31</sup> Yustita Dhamayanti, "Pemutusan Perjanjian Waralaba Secara Sepihak Dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah RI Nomor 42 Tahun 2007 Tentang Waralaba", Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung, 2014, hlm. 31.

<sup>32</sup> Subekti, Op. Cit., hlm. 29.

<sup>33</sup> Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Fakultas Hukum UMS, hal. 35.

## **2. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif, yakni penelitian dengan memberikan gambaran tentang perbuatan melawan hukum sewa menyewa tanah kas desa yang terjadi di Banyuwangi dalam penelitian sebagaimana adanya, yang bertujuan untuk memberikan data seteliti mungkin secara menyeluruh dan sistematis tentang perjanjian sewa – menyewa tanah kas desa tersebut tersebut dan perbuatan melawan hukumnya.

## **3. Jenis dan Sumber Data**

Data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut :

### **a. Penelitian Kepustakaan**

Penelitian kepustakaan dilakukan agar memperoleh data sekunder yang didapatkan melalui bahan :

#### **1) Bahan Hukum Primer**

Dalam penelitian ini ang menjadi bahan hukum primernya adalah :

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

#### **2) Bahan Hukum Sekunder**

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, dalam penelitian ini bahan hukum sekunder berasal dari buku-buku, jurnal yang berkaitan dengan perjanjian sewa – menyewa, hasil-hasil penelitian, atau pendapat pakar hukum yang relevan dengan penelitian mengenai perbuatan melawan hukum sewa menyewa tanah kas desa yang terjadi di Banyuwangi.

### 3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, dan bahan pustaka lainnya.

#### a) Subyek Penelitian :

Dalam Penelitian ini penulis menetapkan subyek-subyek yang diteliti yaitu pihak yang terkait dalam putusan pengadilan No. 264/Pdt.G/2018/PN.Byw.

## **4. Metode Pengumpulan Data**

### Penelitian Kepustakaan

Dilakukan dengan tahap mengumpulkan, menghimpun, mempelajari dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum sewa menyewa tanah kas desa yang terjadi di Banyuwangi.

## **5. Metode Analisis Data**

Didalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis data yang bersifat kualitatif. Metode kualitatif dilakukan dengan menganalisis data yang meliputi peraturan perundang-undangan, literature, dokumen-dokumen, buku-buku kepustakaan yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum sewa menyewa tanah kas desa yang terjadi di Banyuwangi yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan dicari pemecahannya yang kemudian ditarik suatu kesimpulan.

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk menghasilkan karya ilmiah yang baik, serta untuk mempermudah dalam melakukan pembahasan dan memberikan gambaran mengenai sistematika penulisan. Maka penulis menggunakan sistematika penulisan sebagai berikut :

Bab I yaitu Pendahuluan yang terdiri dari Pendahuluan, penulis akan menguraikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II yaitu Tinjauan Pustaka, dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang tinjauan umum tentang perjanjian, perbuatan melawan hukum, sewa menyewa, tanah kas desa.

Bab III yaitu Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini penulis akan menjabarkan hasil penelitian dan pembahasan yang berisi jawaban tentang apa yang menjadi rumusan masalah sebelumnya.

Bab IV yaitu Penutup, dalam bab ini penulis akan menguraikan kesimpulan yang diambil dari hasil penelitian dan saran sebagai tindak