

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian atau persetujuan dalam bahasa Belanda disebut sebagai “*overeenkomst*” dan kontrak dalam bahasa Belanda disebut *contractus*.¹ Perjanjian sendiri berawal dari suatu perbedaan atau ketidaksetaraan kepentingan antara para pihak, di mana dalam perumusan hubungan perjanjian tersebut umumnya diawali dengan proses negosiasi antara para pihak. Melalui negosiasi inilah para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan) melalui proses tawar-menawar.² Kemudian dari perjanjian ini, timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, sehingga bentuk konkret dari sebuah perjanjian adalah suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji dan/atau kesanggupan secara lisan maupun tertulis. Pengertian lain mengenai perjanjian adalah suatu bentuk/wujud janji yang tertulis dari suatu pengertian hukum yang disebut sebagai perikatan.³ Maka dapat dikatakan bahwa dari perjanjian tersebut lahirlah suatu perikatan antara para pihak.

¹ Soedjono Dirjodisworo, 2003, *Kontrak Bisnis: Menurut Civil Law, Common Law, dan Praktek Dagang Internasional*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 65

² Agus Yudha Hernoko, 2008, *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, hlm. 1

³ J. Satrio, Hukum Perikatan, 1995, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 7

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.⁴ 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.⁵ Sedangkan perikatan yang memiliki akibat hukum ialah, apabila salah satu pihak lalai dalam berprestasi maka sanksinya bersifat memaksa dan dapat diajukan gugatan dihadapan pengadilan.⁶ Oleh karena itu, hubungan hukum dapat menjadi pembeda yang jelas terkait mampu atau tidaknya suatu perjanjian untuk di pertanggungjawabkan di mata hukum.

Tanah merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Manusia beraktifitas, bermasyarakat, dan dalam melangsungkan kehidupannya memerlukan tanah, yang hidup dengan memanfaatkan sumber daya alam. Tanah juga merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomis dan nilai sosial yang tinggi. Tanah tidak dapat diproduksi

⁴ Siti Malikhatun, 2013, "*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, hlm. 13

⁵ J.Satrio, Hukum Perikatan, 1993, *Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, hlm.13

⁶ Yahya Harahap, 1982, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 9

ataupun diperbaharui seperti sumber daya alam yang lain yang dapat tergantikan.⁷

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menentukan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat”. Berdasarkan pasal tersebut, seluruh kekayaan alam baik di permukaan bumi maupun di dalam bumi, termasuk tanah penguasaannya ada pada negara. Dikuasai bukan berarti dimiliki oleh negara, melainkan negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari seluruh rakyat Indonesia diberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan persediaan, peruntukan, penggunaan, serta pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa untuk kemakmuran rakyat.⁸ Dalam pemanfaatan ruang, proses selanjutnya yang harus dilaksanakan adalah penggunaan dan pengelolaan tanah. Salah satunya melalui Otonomi Daerah yang memberikan Pemerintah Daerah kesempatan untuk mengatur jalannya pemerintahannya sendiri, termasuk juga untuk mengelola kekayaan yang dimiliki daerahnya, termasuk untuk membiayai jalannya pemerintahan di daerah.⁹ Sistem Otonomi Daerah juga merambat hingga ke dalam pemerintahan desa. Pemerintahan desa berhak untuk mengatur serta mengelola kekayaan yang dimiliki desa untuk membiayai jalannya pemerintahan serta pembangunan di desa sesuai

⁷ Bernhard Limbong, 2012, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta, hlm. 245

⁸ Herlien Budiono, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 229.

⁹ Bagir Manan, 1994, *Hubungan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah menurut UUD 1945*, Pustaka Sinar Harapan, Bandung, hlm. 19.

dengan ketentuan yang berlaku. Kekayaan desa dipergunakan untuk membiayai segala kebutuhan yang dibutuhkan oleh desa dalam menjalankan pemerintahannya serta pembangunan desa.

Diatur dalam Pasal 101 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah. Desa memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakatnya. Dalam melaksanakan tugasnya, kepala desa mempunyai wewenang, dan bertanggung jawab kepada Badan Perwakilan Desa untuk menyampaikan laporan pelaksanaan tersebut kepada Bupati. Tanah desa adalah suatu lahan yang dimiliki oleh desa yang terdiri dari tanah ganjaran atau bengkok dan tanah kas desa yang dikelola untuk menunjang kelancaran penyelenggaraan pemerintahan desa.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa. Pada pasal 2 ayat (2) menentukan kekayaan desa salah satunya yaitu Tanah Kas Desa. Tanah Kas Desa adalah tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Desa yang hasilnya menjadi sumber pendapatan desa, berupa tanah bengkok/lungguh, pengarem-arem, titisara, kuburan, jalan-jalan desa, penggembalaan hewan, danau-danau, tanah pasar desa, tanah keramat, lapangan-lapangan dan tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Desa.

Menurut Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa menentukan “Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut Desa, adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus

urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat, berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia”.

Pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa menentukan “Aset desa dapat berupa tanah kas desa, tanah ulayat, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum, dan asset lainnya milik desa”. Berdasarkan Pasal tersebut, salah satu aset desa yang dapat dikuasai dan dikelola oleh Pemerintah Desa adalah tanah kas desa. Pengelolaan tanah kas desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa. Tanah kas desa yang merupakan salah satu kekayaan desa perlu dilindungi, dilestarikan dan dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat desa.

Untuk itulah sewa-menyewa masih dirasa sangat penting termasuk didalamnya adalah sewa menyewa tanah. Hal ini dapat dilihat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1548 yang berbunyi sebagai berikut “Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan

pembayaran sesuatu harga, yang pihak tertentu belakangan itu disanggupi pembayarannya.”¹⁰

Ketentuan Pasal 1548 di atas, maka di desa ada suatu usaha untuk menyewakan tanah kas desa yang bertujuan untuk membangun desa tersebut. Desa sebagai badan hukum publik yang diberi kewenangan hak atas tanah kas desa, berkewajiban untuk mempergunakan tanah kas desa tersebut guna dijadikan sarana di dalam menunjang pembangunan di pedesaan. Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA pasal 2 ayat (4) berbunyi “Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah swasta dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.”¹¹

Dalam rangka pembangunan di desa salah satu sumber pendapatan desa berasal dari tanah-tanah kas desa. Hal ini dapat diketahui dalam Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, Pasal 212 ayat (3) huruf a yakni Pendapatan Asli Desa salah satunya berasal dari hasil tanah-tanah kas desa.¹² Adapun bentuk tanah kas desa yaitu tanah kas yang berbentuk sawah untuk memberdayakan Tanah Kas Desa, maka dilakukan sewa menyewa terhadap tanah tersebut. Dalam pelaksanaannya perjanjian sewa tanah kas desa biasanya dilakukan oleh Kepala Desa atau pejabat Pemerintahan Desa. Kepala Desa dalam hal ini bertindak sebagai subyek

¹⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 1992. *KUH Perdata dengan Tambahan UUPA dan UUP*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 318.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 432.

¹² Undang-Undang Pemerintahan Daerah dan Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU No. 32 Tahun 2004 dan UU No. 33 Tahun 2004, hlm. 112.

yang menyewakan tanah kas desa melalui BPD atau Badan Permusyawaratan Desa menyewakan pada masyarakat. Dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Indonesia disesuaikan dengan azas musyawarah dan mufakat serta UUPA. Dengan penataan dan penerbitan hukum pertanahan yang kuat dan baik, akan terwujud cita-cita bangsa yang ingin mensejahterakan rakyat dan terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Pasal 16 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria atau disingkat dengan sebutan UUPA menjelaskan tentang hak-hak atas tanah yaitu : hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut-hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Tanah bengkok terdapat dalam struktur hukum adat tanah di Jawa. Tanah bengkok merupakan tanah milik desa yang digunakan untuk Kepala Desa dan/atau Pamong desa sebagai kompensasi gaji yang diberikan atas jabatan sebagai aparat desa. Tanah bengkok dalam sistem agraria di Pulau Jawa adalah lahan garapan milik desa, tanah bengkok tidak dapat diperjualbelikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak untuk mengelolanya. Namun demikian, jual-beli atas tanah

bengkok tetap terjadi di daerah Pulau Jawa, seperti di Desa Kangkung, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak, Jawa Tengah.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk meneliti mengenai
**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH ASET
DESA DI DESA KANGKUNG KECAMATAN MRANGGEN
KABUPATEN DEMAK.**

B. Rumusan masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas maka dapat di buat rumusan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah aset desa di Desa Kangkung Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak?
2. Apa hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah aset desa di Desa Kangkung Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak?
3. Bagaimana penyelesaian hambatan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah aset desa di Desa Kangkung Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak?

C. Tujuan penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah aset desa di Desa Kangkung Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak.

2. Untuk mengetahui hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah aset desa di Desa Kangkung Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak.
3. Untuk mengetahui penyelesaian hambatan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah aset desa di Desa Kangkung Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak.

D. Kegunaan penelitian

Adapun kegunaan yang di harapkan dari penelitian ini antara lain :

1. Manfaat Teoritis :
 - a. Adapun hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi pengembangan pengetahuan ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah aset desa di Desa Kangkung Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak .
 - b. Dapat dijadikan sebagai referensi dibidang karya ilmiah serta bahan masukan bagi penelitian yang sejenisnya.
2. Manfaat Praktis :
 - a. Diharapkan dapat meningkatkan dan mengembangkan kemampuan penelitian dalam bidang hukum maupun untuk praktisi hukum dalam mempertahankan penegakan hukum.
 - b. Diharapkan dapat memberikan gambaran secara lengkap mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah aset desa di Desa Kangkung Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak.

E. Terminologi

Untuk mempermudah dan tidak menimbulkan kekeliruan dalam memahami judul penelitian ini, maka penulis wajib menjelaskan maksud dari judul penelitian **PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH ASET DESA DI DESA KANGKUNG KECAMATAN MRANGGEN KABUPATEN DEMAK**. Berikut penjelasan dari istilah judul penelitian tersebut :

1. Pelaksanaan

Suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap.

2. Perjanjian

Definisi perjanjian telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1313, yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

3. Sewa Menyewa

Pengertian sewa menyewa dalam KUH Perdata adalah perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu

dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.¹³

4. Tanah

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹⁴ Sebagai suatu pengertian yang telah diberikan batasan resmi oleh Pasal 4 UUPA, UUPA menyatakan bahwa : “atas dasar hak menguasai Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Ayat 1 menyebutkan bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas.

5. Aset

Semua hak yang dapat digunakan dalam operasi perusahaan. Yang dapat dimasukkan ke dalam kolom **asset** salah satunya adalah gedung atau bangunan.

6. Desa

¹³ R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio, 1995, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Cet. ke-27, Jakarta, hlm. 381

¹⁴ Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Raja Grafindo. Jakarta, hlm. 17

Kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia

F. Metode Penelitian

Johanes Supranto menyebutkan bahwa, penelitian merupakan suatu metode studi yang dilakukan seseorang melalui penyelidikan yang hati-hati dan sempurna terhadap suatu permasalahan, sehingga pemecahan masalah didapat sesuai dengan tujuan penelitian.¹⁵ Penyusunan skripsi ini, menggunakan metode penelitian yuridis-empiris, di mana peneliti melakukan studi lapangan terlebih dahulu yang disertai dengan studi literatur dan peraturan perundang-undangan secara keseluruhan dirinci sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Mengacu pada tradisi penelitian hukum, terdapat dua jenis penelitian, yaitu penelitian hukum secara normatif dan penelitian hukum secara empiris. Menurut Abdulkadir Muhammad, suatu penelitian terbagi menjadi tiga bagian. yaitu, penelitian hukum normatif, normatif-empiris, dan empiris yang dibagi terhadap fokus

¹⁵ Johanes Supranto, 2003, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Rineck Cipta, Jakarta, hlm. 1.

penelitiannya.¹⁶ Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab isu hukum yang dihadapi.¹⁷

Selanjutnya penelitian hukum empiris merupakan suatu metode penelitian hukum yang berfungsi melihat hukum dalam artian nyata, serta meneliti bagaimana hukum bekerja di dalam lingkungan masyarakat.¹⁸

Dalam penelitian ini, menggunakan metode penelitian yuridis-empiris dikarenakan peneliti melakukan peninjauan ke lapangan dan objek yang dikaji berupa perjanjian sewa menyewa tanah aset desa di Kabupaten Demak. Rancak Karya untuk memastikan permasalahan tersebut sesuai atau tidak terhadap aturan hukum yang berlaku.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan spesifikasi deskriptif, yaitu menguraikan tentang perjanjian sewa menyewa tanah aset desa di Desa Kangkung secara jelas kemudian dikaitkan dengan teori-teori keadilan hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang dihubungkan dengan penelitian yang dilakukan.

¹⁶ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 52

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 35

¹⁸ <http://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif>, diakses tanggal 17 Juli 2019, pukul 20.45 WIB

3. Jenis dan Sumber Data Penelitian

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi dalam dua jenis, yaitu

a. Data primer

Data primer yaitu data yang didapat langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas dengan melakukan wawancara terstruktur baik dengan para pihak yang berperkara maupun dengan informan

b. Data Sekunder

Sumber data dalam penelitian ini yaitu data sekunder yang merupakan data pokok dalam penelitian ini. Data sekunder adalah data pustaka yang mencakup peraturan perundang-undangan, buku-buku kepustakaan, karya ilmiah, artikel-artikel, serta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan materi penelitian. Data sekunder meliputi:

1) Bahan hukum primer.

Yaitu bahan yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, di antaranya adalah :

- a) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,

- d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa
 - e) Peraturan Bupati demak Nomor 20 Tahun 2018 Tentang Pedoman Pengelolaan Aset Desa
 - f) Peraturan Desa No 143 Tahun 2017 Tentang Lelang Tanah Bondo Deso dan Bengkok Kosong
- 2) Bahan hukum sekunder.

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, meliputi hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, buku-buku literatur, karya ilmiah dari para sarjana, dan dokumen resmi yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang diteliti.

- 3) Bahan hukum tersier.

Yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya kamus.¹⁹

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini untuk memperoleh data yang diperlukan penulis akan menggunakan teknik pengumpulan data antara lain sebagai berikut :

¹⁹ Seorjono Soekanto dan Sri Mamuji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali, Jakarta, hlm. 14-15.

a. Studi Kepustakaan

Penulis melakukan proses pengumpulan data sekunder untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dengan cara menganalisis bahan-bahan pustaka yang terkait dengan permasalahan yang dikaji, baik itu bersumber dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.²⁰

b. Observasi

Observasi adalah pengamatan langsung terhadap objek kajian yang sedang berlangsung untuk memperoleh keterangan dan informasi sebagai data yang akurat tentang hal-hal yang diteliti serta untuk mengetahui relevansi antara jawaban responden dengan kenyataan yang ada, melalui pengamatan langsung yang erat kaitannya dengan objek penelitian.²¹

Bila ditelaah mengenai definisi observasi diatas maka dapat disimpulkan bahwa pengamatan (observasi) dalam konteks penelitian ilmiah adalah studi yang disengaja dan dilakukan secara sistematis, terencana, terarah pada suatu tujuan dengan mengamati dan mencatat fenomena atau perilaku satu atau sekelompok orang dalam konteks kehidupan sehari-hari, dan memperhatikan syarat-syarat penelitian ilmiah. Dengan demikian hasil pengamatan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.

²⁰ Muhammad Nazir, 1988, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm.111

²¹ Burhan Bungin. 2008. *Penelitian Kualitatif (Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, Dan Ilmu Sosial Lainnya)*, edisi 1, cet.2, : Kencana Pre nadamedia Group, Jakarta. hlm. 341

c. Wawancara

Penulis melakukan proses wawancara terhadap narasumber secara langsung sebagai sumber informasi agar dapat diketahui tanggapan, pendapat, keyakinan, perasaan, motivasi dari narasumber yang berkaitan dengan penanganan tindak pidana penipuan. Metode pengumpulan data dengan teknik wawancara dilakukan Penulis dalam hal meminta pandangan narasumber terkait dengan permasalahan yang telah dirumuskan.

5. Analisis Data

Data yang sudah terkumpul dari hasil penelitian kemudian dianalisis secara normatif kualitatif yaitu dengan menjabarkan dan menafsirkan data yang akan disusun berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau peraturan-peraturan lainnya.

Selanjutnya, Ronny Hanitijo menyebutkan bahwa:

Metode ini dapat dikatakan normatif karena penelitian ini bertolak dari peraturan-peraturan hukum yang ada sehingga merupakan norma hukum positif. Data yang diperoleh kemudian dianalisa secara kualitatif yaitu dengan menjabarkan dan menafsirkan data berdasarkan doktrin hukum yang relevan dengan pokok permasalahan, sehingga tidak menggunakan rumus-rumus atau angka-angka. Jadi maksud dari metode normatif kualitatif yaitu penjabaran dan pembahasan terhadap hasil penelitian yang didasarkan pada norma atau kaidah-kaidah

hukum maupun doktrin hukum yang relevan dengan pokok permasalahan.²²

G. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi berjudul “**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH ASET DESA DI DESA KANGKUNG**” di susun dengan sistematika sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Dalam Bab ini akan menguraikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini membahas mengenai tinjauan umum tentang pelaksanaan, tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang sewa menyewa, tinjauan umum tentang tanah, tinjauan umum tentang aset desa, tinjauan umum tentang desa dan sewa menyewa dalam perspektif islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis menjelaskan mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah aset desa di Desa Kangkung Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak, hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah aset desa di Desa Kangkung Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak,

²² Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.cit*, hlm. 11.

penyelesaian hambatan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah aset desa di Desa Kangkung Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran-saran terhadap permasalahan yang diangkat oleh penulis.