

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan salah satu sumber alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Dalam kehidupan sehari-hari, manusia memiliki hubungan yang sangat erat dengan tanah disamping kebutuhan mendasar yang mempengaruhi kelangsungan hidup. Dimana tanah memiliki fungsi dan peranan bagi manusia yakni mencakup berbagai aspek kehidupan baik di bidang sosial, ekonomi, politik, serta budaya.

Pada masa sebelum dimulainya peradaban manusia, masyarakat pada masa itu masih belum mengerti dan memperdulikan persoalan tentang tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal ataupun lahan pertanian. Karena kebutuhan yang diutamakan adalah sumber makanan yang berlimpah dibandingkan dengan tanah. Dikarenakan masyarakat pada masa itu hidup berpindah-pindah tempat tinggal untuk mencari sumber makanan demi kelangsungan hidup. Apabila terjadi sebuah perselisihan perebutan wilayah, dikarenakan terdapat sumber makanan yang berlimpah. Sehingga bukan semata-mata karena tanah yang mereka klaim sebagai milik mereka.

Pada masa itu, bumi adalah hamparan tanah dan air yang dapat ditempati dimana saja tanpa harus meminta izin kepada penguasa atau pihak manapun. Oleh karena itu masyarakat pada masa itu beranggapan bahwa bumi merupakan rumah besar bagi mereka untuk melangsungkan hidup. Seiring perkembangan zaman berdasarkan masa dimulainya peradaban

hingga sekarang, manusia mulai membuat sebuah aturan atau kesepakatan guna mengatur kehidupannya.

Faktor-faktor yang mempengaruhi pembangunan dan pertumbuhan ekonomi salah satunya yaitu tanah. Sehingga menjadikan tanah sebagai syarat utama bagi pembangunan suatu wilayah. Oleh karena itu permasalahan tanah merupakan tanggung jawab secara nasional untuk mewujudkan cara pemanfaatan, penguasaan dan kepemilikan tanah sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Negara Indonesia merupakan negara berkembang, dimana struktur kehidupan masyarakat dan sistem perekonomiannya masih bercorak agraris. Sebagian besar penduduk Indonesia bermata pencaharian sebagai petani. Maka dalam aspek perekonomian, tanah sangat penting bagi kehidupan bangsa sebagai sarana pokok dalam pembangunan. Hal ini ditegaskan dalam butir Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyat.”<sup>1</sup>

Sistem pemerintahan negara Indonesia telah berjalan seiring waktu secara dinamis. Ditandai dengan penggunaan berbagai pola sistem pemerintah untuk mendukung sistem pemerintahan tersebut. Sistem pemerintahan yang diterapkan sangat berpengaruh terhadap pola kegiatan

---

<sup>1</sup> Bahan Penataran, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia*, Tahun 1945

dalam bernegara, bertujuan untuk menjadikan sistem pemerintahan secara tepat dan terarah. Salah satu pola atau sistem yang diupayakan pemerintahan yaitu otonomi daerah. Sebagaimana diketahui otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Di satu sisi, otonomi daerah memiliki relevansi dengan kebijakan daerah termasuk juga dengan kebijakan desa. Pemerintahan desa merupakan satuan sistem pemerintahan terkecil dalam sistem penyelenggaraan pemerintahan nasional, sehingga desa memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus masyarakatnya sendiri. Berkaitan hal tersebut telah diatur dalam Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, menyebutkan bahwa 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, dan atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Pelaksanaan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa dilaksanakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2014 Tentang

Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa memuat tentang kewenangan desa. Dari kewenangan yang dimiliki oleh desa tersebut diharapkan dalam pelaksanaannya sesuai dengan tujuan yaitu mewujudkan otonomi desa di mana desa dapat mandiri dalam mengurus rumah tangganya sendiri. Di berbagai daerah, banyak sekali permasalahan yang muncul terkait dengan kewenangan desa. Permasalahan ini terjadi karena disatu sisi banyak sekali ragam budaya dan tradisi yang berbeda antara satu daerah dengan daerah lain, sedangkan di sisi lain daerah-daerah tersebut masuk dalam lingkup Negara Kesatuan Republik Indonesia yang memiliki aturan hukum positif dan berlaku secara nasional sehingga membatasi daerah-daerah untuk mengembangkan potensi lokal, termasuk juga dengan otonomi desa. Penyelenggara Pemerintahan desa diselenggarakan oleh Kepala Desa dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD). Kepala desa dipilih langsung oleh rakyat dan Kepala Desa yang terpilih dilantik langsung oleh Bupati. Sedangkan BPD dipilih dari dan oleh penduduk desa yang bersangkutan.

Titik tolak pembangunan yang dilaksanakan ditingkat desa dilakukan oleh Kepala Desa dengan segenap potensi masyarakat yang ada, ini hendaknya digalang secara baik bersama-sama dengan BPD sehingga keberhasilan pembangunan dapat dinikmati dan dirasakan bersama. Aset atau kekayaan yang dimiliki oleh desa terkait, yang didapatkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Salah satu aset desa dapat berupa tanah kas desa, dimana pengelolaan kekayaan milik Desa dilaksanakan

berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, efektivitas, akuntabilitas, dan kepastian nilai ekonomi. Pengelolaan kekayaan milik Desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat Desa serta meningkatkan pendapatan Desa. Pengelolaan tanah kas desa dapat dilaksanakan dengan proses sewa menyewa tanah.

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa perlu dijaga kelestarian dan kesuburannya serta menghindari adanya pengrusakan. Pembangunan yang terus meningkat dan berkembang akan menyangkut masalah tanah, maka tanah merupakan faktor strategis dalam pembangunan Nasional. 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.”<sup>2</sup>

Dalam ketentuan Pasal 1548 tersebut, desa memanfaatkan pengelolaan tanah kas desa dengan proses sewa tanah guna pembangunan dan pengembangan sektor ekonomi pertanian. Dalam ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 2 ayat (4) yang Berbunyi :

---

<sup>2</sup> Prof.R.Subekti, R, dan Tjitrosudibio, R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1992, hal. 318.

“Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah”.

Sehingga dalam rangka meningkatkan aspek pembangunan dan nilai ekonomi, salah satu pendapatan ekonomi desa bersumber dari tanah kas desa. Hal tersebut dapat diketahui dalam Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Sumber Pendapatan Desa, Pasal 4 ayat (2) yang berbunyi :

“Kekayaan desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b, terdiri atas: a. tanah kas desa; b. pasar desa; c. bangunan desa; d. pelelangan ikan yang dikelola oleh desa; e. obyek rekreasi milik desa; f. hutan desa; g. tempat pemancingan dan pemandian umum milik desa; h. jalan desa; i. tanah makam desa; j. tanggul, saluran tersier desa; k. tambatan perahu; dan l. lain-lain kekayaan milik desa”.<sup>3</sup>

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa, dilakukan oleh Kepala Desa atau selaku pejabat Pemerintahan Desa yang berwenang. Dalam hal ini, Kepala Desa bertindak sebagai subjek yang menyewakan tanah kas desa melalui Badan Permusyawaratan Desa atau BPD guna proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa kepada masyarakat. Dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Indonesia dilaksanakan berdasarkan azas musyawarah dan mufakat serta berpedoman dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian, berdasarkan peraturan hukum penataan dan penerbitan hukum pertanahan nasional yang bersinergi, maka akan terwujudnya cita-cita bangsa yakni mensejahterakan rakyat dan terwujudnya

---

<sup>3</sup> Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 9, *Tentang Sumber Pendapatan Desa*, Tahun 2015.

masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk melakukan sebuah penelitian hukum dengan judul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH KAS DESA”.

## **B. Perumusan Masalah**

Sebelum menginjak pada perumusan masalah, maka penulis akan menguraikan tentang perumusan masalah itu sendiri, “Perumusan Masalah yaitu pernyataan yang menunjukkan jarak antara anggapan dan kenyataan antara rencana dengan pelaksanaan”.

Perumusan masalah yang penulis akan uraikan dalam penelitian hukum ini yaitu :

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Boyolali dan sebutkan aspek-aspek yang mendukung?
2. Apakah hambatan dalam proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa, dan bagaimanakah solusinya?

## **C. Tujuan Penelitian**

Dalam sebuah penelitian hukum, pasti memiliki suatu tujuan yang ingin diwujudkan. Suatu tujuan yang dicapai merupakan tujuan yang utama,

maka penulis berpedoman dalam perumusan masalah tersebut. Tujuan dari penelitian hukum antara lain sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Boyolali dan aspek-aspek yang mendukung.
2. Untuk mengetahui apa sajakah hambatan dan solusi dalam proses pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Boyolali.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Dari setiap penelitian hukum yang telah dilaksanakan, pasti memiliki suatu kegunaan yang didapatkan . Dimana kegunaan yang diperoleh sebagai tindak lanjut dari apa yang telah dirumuskan dalam tujuan penelitian tersebut. Adapun kegunaan penelitian ini memberikan kontribusi, baik teoritis maupun praktis.

##### **1. Kegunaan Secara Teoritis**

Bahwa hasil dari penelitian hukum ini, dapat dipergunakan dalam perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum, juga hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai acuan bagi penelitian berikutnya. Khususnya pengetahuan hukum perdata terkait dalam hal sewa menyewa tanah di desa maupun daerah satuan hukum adat lainnya.

##### **2. Kegunaan Secara Praktis**

Secara garis besar kontribusi secara praktis dari penelitian hukum ini, Penulis klasifikasikan sebagai berikut :

a) Kegunaan Bagi Pemerintah

Bahwa hasil penelitian ini bermanfaat dan dapat dipergunakan pada pengaturan secara langsung pada objek yang diteliti atau dapat dipergunakan dalam mengambil kebijakan atau regulasi peraturan perundang-undangan yang lebih baik. Dalam hal ini khususnya bagi pemerintahan Desa.

b) Kegunaan Bagi Masyarakat

Penelitian hukum ini diharapkan dapat memberikan ilmu pengetahuan, khususnya kepada masyarakat mengenai perjanjian sewa menyewa yang benar dan sesuai dengan ketentuan hukum, sehingga dapat terhindar dari sengketa yang mungkin terjadi dari perjanjian tersebut. Dan apabila terjadi sengketa dan tidak dapat terelakkan, maka masyarakat dapat mengetahui penyelesaian hukum yang sesuai dengan rasa keadilan yang hidup di masyarakat.

c) Kegunaan Bagi Penegak Hukum

Bahwa dari hasil penelitian ini bermanfaat dan dapat dipergunakan sebagai acuan tambahan bagi penegak hukum, hal ini agar dapat tercipta pilar-pilar hukum yang berlandaskan nilai-nilai kepastian, keadilan dan kemanfaatan.

## E. Terminologi

Dalam penyusunan suatu penelitian hukum, terminologi berperan sangat penting, yaitu menginformasikan arti kata-kata yang terdapat pada penulisan judul suatu penelitian hukum. Judul penelitian hukum ini adalah “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA”.

Berikut terminologi dari judul penelitian hukum antara lain :

### a) Tinjauan Yuridis

Tinjauan yuridis berasal dari kata “tinjauan” dan “yuridis”. Tinjauan berasal dari kata tinjau yang artinya mempelajari dengan cermat. Kata tinjau mendapat akhiran –an menjadi tinjauan yang artinya perbuatan meninjau. Pengertian kata tinjauan dapat diartikan sebagai kegiatan pengumpulan data, pengolahan, dan analisa sebagai sistematis. Sedangkan, yuridis diartikan sebagai menurut hukum atau yang ditetapkan oleh undang-undang. Jadi dapat disimpulkan bahwa tinjauan yuridis adalah mempelajari dengan cermat, pengumpulan data, atau penyelidikan yang dilakukan secara sistematis dan objektif terhadap sesuatu menurut atau berdasarkan hukum dan undang-undang.

### b) Pelaksanaan Perjanjian

Pelaksanaan perjanjian dimana terdiri dari dua buah kata yaitu “pelaksanaan” dan “perjanjian”. Pelaksanaan sendiri dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memiliki arti rancangan, keputusan,

dimana dalam hal ini sangatlah berkaitan dengan proses penelitian hukum. Sedangkan yang dimaksud dengan perjanjian yaitu suatu kesepakatan antara pihak-pihak yang memiliki kepentingan atau tujuan tertentu baik secara lisan maupun tulisan.

Perjanjian diatur di dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>4</sup>

Definisi “perjanjian” menurut para sarjana yang memiliki pengertian yang berbeda beda antara lain<sup>5</sup> :

1. Menurut Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, SH suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.
2. Menurut KRMT Tirtodiningrat, SH perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh UndangUndang.

---

<sup>4</sup> Salim. H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta: 2003, hlm. 4.

<sup>5</sup> A Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta

3. Menurut Prof. Subekti, SH., bahwa perjanjian itu adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

c) Sewa Menyewa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), sewa didefinisikan sebagai: (i) pemakaian sesuatu dengan membayar uang; (ii) Uang dibayarkan karena memakai aatau meminjam sesuatu, ongkos biaya pengangkutan (transportasi); (iii) Boleh dipakai setelah dibayar dengan uang. Menyewa didefinisikan sebagai memakai (meminjam, mengusahakan, dan sebagainya) dengan membayar uang sewa.<sup>6</sup>

Pengertian Sewa menyewa diatur 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”.

Menurut Subekti, sewa-menyewa adalah pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu sedangkan pihak yang lainnya

---

<sup>6</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi kedua, ctk. Ketujuh, Balai Pustaka, Jakarta, 1996, hlm. 933.

menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.<sup>7</sup>

d) Tanah Kas Desa

Tanah Kas Desa merupakan salah satu kekayaan desa yang merupakan bagian dari salah satu aset desa. Tanah kas desa dapat berupa tanah, dimana tanah tersebut dapat dimanfaatkan sebagai lahan pertanian guna mewujudkan pembangunan dan perkembangan terutama pada sektor ekonomi.

## F. Metode Penelitian

Metode penelitian sangat dibutuhkan agar dalam melakukan penelitian dilakukan secara terarah, efektif dan efisien dalam pelaksanaannya. Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum dengan jalan menganalisisnya, selain itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum untuk mencegah permasalahan-permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan .

Metodologi adalah pengetahuan tentang berbagai cara kerja yang disesuaikan dengan objek studi ilmu yang bersangkutan. Dengan kata lain metodologi ini menjelaskan tata cara dan langkah yang akan ditempuh untuk mencapai tujuan penelitian.

---

<sup>7</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1975, hlm. 48.

Menurut Soerjono Soekanto metode penelitian dapat dirumuskan dapat kemungkinan sebagai berikut :

1. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian.
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan
3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.

Adapun cara penggunaan penelitian sangatlah bervariasi, tergantung pada objek (formal) ilmu pengetahuan, tujuan penelitian dan tipe data yang akan diperoleh.

Dalam penelitian ini Penulis menggunakan metode penelitian yaitu :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang akan penulis gunakan adalah metode pendekatan yuridis sosiologis, yang dimaksud yuridis, yaitu tinjauan berdasarkan hukum dan peraturan perundangan yang berlaku khususnya peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa. Sedangkan secara sosiologis mengacu pada aplikasi dan fenomena yang berkembang dalam masyarakat yakni meneliti bagaimana praktik dalam proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Boyolali, Kecamatan Gajah, Kabupaten Demak.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini adalah termasuk dalam spesifikasi penelitian hukum empiris, atau *non doctrinal* yang bersifat deskriptif yaitu teknik pengumpulan data yang bersifat pemaparan, bertujuan untuk

memperoleh gambaran lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu. Yang dimaksud metode deskriptif adalah:

“Metode deskriptif adalah metode penelitian untuk memberikan data yang setinggi mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Maksudnya yaitu untuk Mempertegas hipotesa-hipotesa teori-teori lama atau di dalam rangka menyusun teori baru.”

Suatu penelitian diskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.

Selain metode deskriptif, penulis menggunakan beberapa metode penelitian yang lain yaitu sebagai berikut:

a) Metode populasi

Yaitu seluruh objek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang diteliti. Karena populasi biasanya sangat besar dan sangat luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel yang merupakan jalan tengah antara cara peneliti dengan hanya satu bukti saja dan cara meneliti bukti-bukti yang ada.

b) Metode Sampel

Sampel adalah memilih suatu bagian yang representatif dari sebuah populasi, penelitian sampel merupakan cara penelitian yang dilakukan hanya terhadap sampel-sampel dari populasi saja dan penelitian sampel dapat menghasilkan informasi lebih akurat.

Proses mengambil sampel dalam sampling dikenal dengan tata cara pelaksanaan sampling. Salah satunya dengan menggunakan teknik Non-Random Sampling yaitu <sup>8</sup>:

Quota Sampling yaitu sebagai suatu proses penarikan sampel untuk memperoleh suatu jumlah tertentu, unsur-unsur yang diinginkan dengan cara memilih yang paling mudah dicapai oleh peneliti dari unsur yang memiliki ciri-ciri tertentu yang menarik perhatian peneliti. Tujuan dari penerapan quota sampling untuk mendapatkan suatu replika dari populasi yang hendak digeneralisasikan oleh peneliti kemungkinan responden yang dipilih adalah yang paling menguntungkan maka bias dalam klasifikasi tidak mustahil terjadi.

### 3. Jenis Dan Sumber Data Penelitian

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini mencakup data primer sebagai data utama dan sekunder sebagai data pelengkap. Data primer diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung.

#### a) Data Primer

Adalah data yang diperoleh dengan jalan penelitian lapangan (*field research*). Data primer diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber datanya. Data primer disebut juga sebagai data asli atau data baru yang memiliki sifat *up to date*.

---

<sup>8</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

b) Data Sekunder

Adalah data yang diperoleh dengan jalan melakukan studi kepustakaan yaitu mempelajari, memahami buku-buku literatur yang ada hubungannya dengan judul skripsi, serta tulisan para pakar atau cendekiawan yang ada hubungannya dengan obyek penelitian hukum.

4. Metode Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam rangka memperoleh data yang akurat pada penelitian hukum ini adalah sebagai berikut :

a) Wawancara

Wawancara sebaiknya dilakukan dengan mempersiapkan pokok-pokok permasalahan terlebih dahulu yang kemudian dikembangkan dalam wawancara, kemudian responden akan menjawab secara bebas sesuai dengan permasalahan yang akan diajukan sehingga proses wawancara dapat terkontrol.

Teknik wawancara (*interview*) adalah merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan jalan mengadakan komunikasi dengan narasumber. Komunikasi tersebut dilakukan dengan dialog (tanya jawab) secara lisan, baik langsung maupun tidak langsung, dengan pihak-pihak yang berkaitan.

b) Observasi atau pengamatan

Adalah teknik pengumpulan data secara langsung terhadap gejala yang akan diselidiki atau yang akan menjadi objek penelitian dalam hubungannya dengan penelitian hukum ini.

c) Studi Kepustakaan

Merupakan cara pengumpulan data dengan cara membaca, mempelajari, mengkaji, membuat catatan yang diperlukan, data yang diperoleh antara lain dari buku-buku, makalah, jurnal hukum, media massa, internet, transkrip, pendapat-pendapat para ahli, peraturan perundang-undangan dan lain-lain yang berkaitan dengan penyusunan proposal.

5. Analisis Data

Data yang penulis dapatkan melalui penelitian hukum ini akan dianalisa dan disimpulkan dengan menggunakan metode analisa data kualitatif. Analisa data kualitatif yaitu data yang diperoleh, kemudian disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisa secara sistematis untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Atau dapat dikatakan sebagai tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau secara lisan dan perilaku yang nyata dalam sebuah penelitian hukum.

## **G. SISTEMATIKA PENULISAN**

Hasil penelitian hukum ini disusun secara sistematis, yang meliputi 4 (empat) bab, sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Di dalam bab ini diuraikan mengenai, latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Di dalam bab ini diuraikan mengenai teori yang akan menjadi kerangka berfikir, yaitu Tinjauan Pustaka meliputi.

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisikan tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah, yaitu pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Boyolali, Kecamatan Gajah, Kabupaten Demak.

### **BAB IV : PENUTUP**

Bab ini merupakan bagian dari penulisan hukum, yang berisikan kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan.