

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Dalam kehidupan bermasyarakat, sering melakukan kegiatan sewa menyewa suatu lahan tertentu. Manusia sebagai makhluk sosial di dalam kehidupannya tidak dapat terlepas dari interaksi, komunikasi, dan sosialisasi. Disadari atau tidak, manusia adalah makhluk sosial yang membutuhkan orang lain dan dibutuhkan oleh orang lain dalam kehidupan. Sebagai makhluk sosial (*zoon politicon*), manusia dalam berinteraksi satu sama lain seringkali tidak dapat menghindari adanya bentrokan-bentrokan kepentingan di antara mereka.<sup>1</sup> Manusia dalam berinteraksi satu sama lain memiliki suatu tujuan yang sama yaitu memenuhi kebutuhan hidupnya.

Dalam mencapai tujuan dan kebutuhan hidupnya tersebut, manusia harus bekerja sama dengan manusia lainnya untuk dapat mencapai kebutuhan hidupnya tersebut. Bentuk kerja sama antara manusia dengan manusia lainnya tersebut yaitu dengan membentuk suatu perjanjian baik lisan maupun tulisan. Suatu perjanjian dapat digolongkan menurut unsur-unsurnya. “Di dalam Pasal 1319 KUHPerdara hanya disebutkan dua macam kontrak menurut namanya, yaitu kontrak nominaat (bernama) dan kontrak innominaat (tidak bernama)”. Salah satu bentuk kontrak nominaat (bernama) adalah pada Pasal 1548 KUHPer mengenai perjanjian sewa menyewa. Pengertian perjanjian

---

<sup>1</sup> Bambang Sutyoso, *Metode Penelitian Hukum, cetakan ke-4*, (Yogyakarta: UII Press, 2015), hlm 2.

sewa menyewa berdasarkan Pasal 1548 KUHPer yaitu “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kepuasan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.<sup>2</sup>

Perjanjian yang sah dan mengikat diakui dan memiliki akibat hukum. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, setiap perjanjian selalu memiliki empat unsur dan pada setiap unsur melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang. Perjanjian yang tidak memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat seperti yang ditentukan di atas tidak akan diakui oleh hukum walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya, tetapi tidak mengikat, artinya tidak wajib dilaksanakan. Apabila dilaksanakan juga, sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya dan menimbulkan sengketa. Apabila diajukan ke pengadilan, pengadilan akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal. Jadi para pihak bebas untuk melakukan perjanjian tersebut selama itu tidak bertentangan undang-undang berlaku dan diatur didalamnya. Unsur-unsur perjanjian sewa menyewa terdiri dari: 1. Sewa-menyewa adalah salah satu bentuk atau varian perjanjian; 2. Terdapat dua pihak atau lebih yang mengikatkan diri dalam perjanjian sewa-menyewa; 3. Pihak yang satu memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak yang lain, selama

---

<sup>2</sup>Harumi Chandraesmi, “*Kajian Mengenai Gugatan Melawan Hukum Terhadap Sengketa Wanprestasi*”, Privat Law, Vol. V No.1, Januari-Juni 2017.

suatu waktu tertentu; 4. Harga sewa-menyewa yang disanggupi oleh pihak penyewa.

Dengan adanya kesepakatan terhadap perjanjian sewa menyewa maka mengakibatkan lahirnya hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang membuat perjanjian tersebut. Adapun hak menyewakan yaitu wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga dapat di pakai untuk keperluan yang penyewa, ini terdapat pada Pasal 1550 KUHPer. Selanjutnya kewajiban menyewakan yaitu melakukan perbaikan-perbaikan yang ringan dari pihak yang penyewa atas barang tersebut dan bukan pengalihan kepemilikan barang terdapat pada Pasal 1583 KUHPer. Hak dari penyewa yaitu memakai barang-barang yang sudah di sewakan dan di pergunakan sebagaimana mestinya. Lalu kewajiban dari yang penyewa adalah memelihara dan membayar semua tagihan yang diberikan dari si menyewakan selama waktu yang telah disepakati.<sup>3</sup>

Terjadinya perjanjian sewa menyewa tidak lepas dari syarat-syarat yang dibuat oleh kedua belah pihak yaitu yang menyewakan dan penyewa. Syarat syarat tersebut ada pada Pasal 1320 KUHPer. Pertama, adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya. Kedua, kecakapan para pihak

---

<sup>3</sup> Prof.R.Subekti, "*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*", PT Balai Pustaka, Jakarta.hlm.419

untuk membuat suatu perikatan. Ketiga, adanya suatu hal tertentu. Keempat, adanya sebab causa yang halal.<sup>4</sup>

Di bagian kesatu dan kedua itu disebut sebagai Subjek yaitu adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan. Objek nya yaitu di bagian ketiga dan keempat yaitu adanya suatu hal tertentu dan sebab causa yang halal. Apabila syarat Subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan. Akibat yang timbul dari tidak terpenuhinya syarat Objektif yaitu batal demi hukum atau tidak adanya kekuatan hukum yang tetap.<sup>5</sup>

Pada umumnya Penyewa dinyatakan lalai atau wanprestasi karena sama sekali tidak memenuhi prestasi yang dilakukan sempurna, terlambat memenuhi prestasi, dan melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan. Penyebab Penyewa melakukan wanprestasi karena ketidaksesuaian atau melanggar kesepakatan yang sudah di perjanjikan di awal mula antar kedua belah pihak dalam menjalin hubungan kerjasama bisnis tersebut. Akibat yang di timbulkan dari penyewa terhadap menyewakan dari adanya wanprestasi ini tidak dijelaskannya atas suatu prestasi atau janji ataupun juga kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan dari yang menyewakan terhadap Penyewa dalam suatu perjanjian tertentu dan menimbulkan kerugian yang disebabkan oleh kesalahan penyewa dalam perjanjian tersebut.

---

<sup>4</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2003, hlm.330

<sup>5</sup> Prof.R.Subekti, "*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*", PT Balai Pustaka, Jakarta hlm.371

Ketidaksesuaian perjanjian yang telah dilakukan penyewa membuat pihak pemilik sewa yang merasa mengalami kerugian atas di perbuatan pihak penyewa. Maka dari itu sangat perlu antara pihak pemilik sewa dengan pihak penyewa memiliki titik temu agar ada penyelesaian atau melakukan tindakan tanggung jawab atas kerugian yang dilakukan dari perjanjian yang semula di perjanjikan dan membayar penuh semua kerugian secara penuh.<sup>6</sup>

Berdasarkan studi putusan Nomor 360 /PDT/2020/PT BDG ,Penggugat melakukan gugatan karena tidak terpenuh nya suatu perjanjian yang semula di perjanjikan dan wajib membayar semua kerugian yang di terima oleh si Penggugat dalam hal ini sewa menyewa sebidang lahan tanah dengan usaha penetasan ayam. Berakhirnya perjanjian sewa menyewa yang disertai dengan adanya wanprestasi dari pihak Tergugat terhadap PENGGUGAT yang sebelumnya mengadakan perjanjian hitam di atas putih. Kedua belah pihak sepakat dalam jangka waktu 5 tahun dengan biaya seluruhnya yaitu dalam hal mengelola bisnis penetasan ayam dari pihak PENGGUGAT. Tetapi pihak TERGGUGAT melanggar kesepakatan dan hanya menjalan kan selama 2 tahun 9 bulan tanpa ada nya biaya tambahan dari pihak penggugat sendiri. Berdasarkan pada uraian tentang judul skripsi yang di kemukakan di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam skripsi yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB HUKUM PIHAK**

---

<sup>6</sup> Salim, H.S., *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2019

## **PENYEWA TERHADAP PIHAK YANG MENYEWAKAN AKIBAT WANPRESTASI DALAM SEWA MENYEWA TANAH ”.**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada uraian latar belakang diatas, adapun rumusan masalah yang akan diangkat di dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimanakah bentuk dasar ingkar janji serta berakhirnya perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pemilik tanah terhadap penyewa berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 360 /PDT/2020/PT BDG?
2. Apa yang menjadi sebab akibat dari wanprestasi perjanjian sewa menyewa dari lahan tersebut ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam skripsi ini yaitu sebagai berikut :

1. Mengetahui sebab dan akibat adanya wanprestasi perjanjian sewa menyewa lahan berdasarkan surat putusan dari pengadilan tinggi tersebut.
2. Mengetahui bentuk dasar ingkar janji dari si penyewa serta berakhirnya perjanjian sewa menyewa yang di lakukan oleh pemilik tanah berdasarkan pada studi putusan tersebut.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dalam penelitian ini dapat di kemukakan sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Dapat mengembangkan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum, khususnya hukum Acara Perdata di Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan di bidang Hukum acara perdata khususnya mengenai wanprestasi dan sewa menyewa tanah.

2. Manfaat praktis

Memberikan suatu pemikiran serta masukan hasil penelitian terhadap instansi dari pihak -pihak terkait khususnya bagian keperdataan khususnya sewa menyewa tanah .

3. Manfaat bagi diri sendiri

Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dan untuk mempelajari serta memahami lebih dalam lagi mengenai hal hal yang berkaitan dengan Tanggung Jawab Hukum Pihak Penyewa Terhadap Pihak Yang Menyewakan Akibat Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Tanah atau yang berkaitan dengan bagian sewa menyewa tanah lainnya.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN SEWA MENYEWA

##### Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 1313 KUHPerdota yang menentukan bahwa "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan dimana satu orang / lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain / lebih".<sup>7</sup> Istilah perjanjian ini merupakan asli Indonesia yang dipergunakan sebagai padanan istilah dari perikatan. Perjanjian pada intinya menggambarkan tentang rangkaian perkataan mengandung unsur janji melibatkan dua pihak. Adapun hubungan antara dua orang saling berjanji dapat disebut dengan perikatan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia.(KBBI) memberikan pengertian bahwa Perjanjian adalah Persetujuan tertulis atau lisan dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat menaati apa menjadi dasar persetujuan.<sup>8</sup>

Pendapat ahli dari R. Setiawan mengusulkan untuk menambah kata-kata dalam perjanjian itu sebagai berikut :

“Perbuatan itu harus diartikan sebagai Perbuatan Hukum yaitu perbuatan

yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum. Menambah perkataan

---

<sup>7</sup>.R.Subekti, “*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*”, PT Balai Pustaka, Jakarta.

<sup>8</sup> Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta :Rajawali Pers.



atau saling mengikatkan dirinya” perumusan pengertian perjanjian itu di perjelas menjadi, Perjanjian adalah perbuatan untuk melakukan perikatan antara dirinya kepada satu orang atau lebih.<sup>9</sup>

Menurut Wirjono Prodjodikoro, Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>10</sup>

Didalam suatu perjanjian terdapat dua macam kontrak perjanjian, yaitu perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Jenis-jenis dari perjanjian Bernama berdasar pada KUHPer meliputi, perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian hibah, perjanjian pinjam meminjam, perjanjian pinjam-pakai dan lain sebagainya. Sedangkan perjanjian Tidak Bernama itu bisa muncul dan berkembang karena tidak terdapat dalam KUHPer dan senantiasa mengikuti perkembangan jaman didalam kehidupan bermasyarakat. Bentuk jumlah dari perjanjian ini tidak terbatas. Biasanya perjanjian tidak bernama ini mengikuti asas kebebasan dalam mengadakan perjanjian di setiap otonomi daerah itu sendiri. Contoh dari perjanjian ini adalah sewa beli, waralaba, fidusia, dan lain sebagainya.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> R. Setiawan, Pokok-pokok Perikatan, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm 49.

<sup>10</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, PT Bale, Bandung, 1986, hlm 9.

<sup>11</sup> Huala Rudolf, *Dasar-dasar Hukum Kontrak Internasional*, Cetakan Kedua, Refika Aditama, Bandung, 2008.

Pengertian sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian timbal balik. Dalam KBBI sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa adalah memakai dengan membayar uang sewa. Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai Pasal 1600 KUHP. Sebelum melakukan penyewaan tempat yang akan digunakan untuk melakukan kegiatan usahanya, penyewa haruslah mengetahui bahwa dalam melakukan kegiatan tersebut si penyewa harus melakukan suatu perjanjian terlebih dahulu kepada pihak pengelola lahan di suatu lokasi yang telah ditinjau sebelumnya bersama dengan pelaku usaha tersebut agar terjadinya suatu kesepakatan atas persewaan tersebut.<sup>12</sup>

Beberapa pendapat tokoh sarjana yang memberikan pandangan tentang pengertian dari sewa menyewa adalah sebagai berikut:

- Menurut Wiryo Prodjodikoro, sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Keempat, Rineka Cipta, Jakarta, 2004. hlm. 45.

<sup>13</sup> Wiryo Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Mandar Maju, 2000), hlm. 4.

- Menurut Yahya Harahap, Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.<sup>14</sup>

Berdasarkan defenisi diatas, dalam perjanjian sewa menyewa, terdapat dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang yang menyewa. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar harga sewa. Barang yang di serahkan dalam sewa menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati kegunaannya.<sup>15</sup>

Unsur esensial dari sewa menyewa adalah barang, harga dan waktu tertentu. Sebagaimana halnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian konsesualisme, dimana perjanjian terbentuk berasaskan kesepakatan antara para pihak, satu sama lain saling mengikatkan diri. Hanya saja perbedaannya dengan jual beli adalah obyek sewa menyewa tidak untuk dimiliki penyewa, tetapi hanya untuk dipakai atau dinikmati kegunaannya sehingga penyerahan barang dalam sewamenyewa hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa tersebut. Bukan penyerahan hak milik atas barang tersebut.

---

<sup>14</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2016. Hlm. 6.

<sup>15</sup> Meliala, Djaja Sembiring. *Penuntun praktis hukum perjanjian khusus: jual-beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam*. 2012.

## Asas-asas Perjanjian

Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata disebutkan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun apabila dicermati pasal ini mengandung empat hal pokok (asas) yang terkandung di dalamnya,<sup>16</sup> yaitu;

### 1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah merupakan satu azas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Azas kebebasan berkontrak adalah asas dimana seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian, bebas mengenai apa yang diperjanjikan, dan bebas pula menentukan bentuk perjanjian. Kebebasan berkontrak ini dilakukan oleh setiap masyarakat berdasarkan pada Pasal 1338 KUHPdata menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya..”<sup>17</sup>

Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, antara lain:

- Bebas menentukan apakah dia akan melakukan perjanjian atau tidak;

---

<sup>16</sup> ROESLI, Muhammad; SARBINI, Sarbini; NUGROHO, Bastianto. Kedudukan perjanjian baku dalam kaitannya dengan asas kebebasan berkontrak. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 2019, 15.1: 1-8.

<sup>17</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori; Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 47.

- Bebas menentukan dengan siapa dia akan melakukan perjanjian;
- Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian;
- Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

## 2. Azas Konsensualisme

Berdasarkan azas konsensualisme, dimana perjanjian itu telah terjadi jika telah ada consensus antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Mengacu pada azas ini dimana suatu perjanjian itu lahir pada saat terjadinya kesepakatan.<sup>18</sup>

## 3. Asas Mengikatnya Kontrak (Pacta Sunt Servanda)

Perjanjian itu merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Karena berlaku sebagai undang-undang maka perlu para pihak harus melaksanakan apa yang telah mereka sepakati dan wajib menaatinya..<sup>19</sup>

## 4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 yang menyatakan bahwa “..perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Pentingnya itikad baik didalam perundingan-perundingan

---

<sup>18</sup> Asmawardhani, Dewi. Analisis Asas Konsensualisme Terkait Dengan Kekuatan Pembuktian Perjanjian Jual-Beli Di Bawah Tangan. *Ganec Swara*, 2015, 9.1: 167-176.

<sup>19</sup> MUHTAROM, Muhammad. Asas-asas hukum perjanjian: Suatu landasan dalam pembuatan kontrak. Vol. 26 No.1,2014.

atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain.<sup>20</sup>

### **Syarat sah Perjanjian Sewa Menyewa**

Syarat sah dari perjanjian sewa menyewa sama dengan syarat sahnya perjanjian pada umumnya. Pada pasal 1320 KUHPer terdapat 4 syarat sah suatu perjanjian, yaitu:

- Kesepakatan para pihak

Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikatkan diri, di mana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas di sini artinya adalah bebas dari kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.

- Kecakapan para pihak

---

<sup>20</sup> Ahmad Miru, 2010, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.3.

Menurut Pasal 1329 KUH Perdata, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang.

- Mengenai suatu hal tertentu

Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya dan merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan.<sup>21</sup>

- Sebab yang halal

Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum.

### **Macam-macam perjanjian sewa menyewa**

Macam-macam perjanjian dari sewa menyewa terdapat pada unsur Subjek dan Objeknya. Subjek dari sewa menyewa yaitu :

- a. Pihak yang akan menyewakan atau menyerahkan barang yang hendak disewakan kepada pihak lain. Hal ini yang menyewakan atau menyerahkan barang dibagi menjadi dua kategori, yaitu:
  - Pemilik barang

---

<sup>21</sup> I Ketut Artadi dan I Dw. Nym. Rai Asmara P., 2010, *Implementasi KetentuanKetentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Kontrak*, Udayan University Press, Denpasar, hlm. 51.

Disebut sebagai pemilik barang karena barang yang hendak menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa tersebut memang merupakan miliknya yang sah dengan tanda kepemilikan atas namanya.

- Bukan sebagai pemilik barang

Dalam hal ini dapat dijelaskan bahwa barang yang hendak menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa tersebut sesungguhnya bukan merupakan miliknya sendiri atau bukan pemilik aslinya, atau dengan kata lain disebut sebagai pihak ketiga antara si pemilik barang yang sah dengan si calon penyewa barang tersebut. Hal ini dilakukan harus dengan sepengetahuan atau izin dari si pemilik barang yang sah dan pihak ketiga tersebut dengan mendapat imbalan sesuai kesepakatan antara si pemilik barang yang sah dengan si calon penyewa.<sup>22</sup>

b. Pihak yang menerima serta menikmati barang tersebut dengan memberikan imbalan/ harga sewa.

Yaitu seorang dimana sering disebut sebagai penyewa dari barang yang disewakan tersebut. Penyewa dalam hal ini harus memberi imbalan/harga sewa dari barang yang telah ia nikmati atau terima dalam perjanjian sewa menyewa. Harga sewa, tidak

---

<sup>22</sup> HADI, Gary, et al. Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (Studi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Outlet Di Hermes Building Medan). *USU Law Journal*, 2017, 5.2: 164994.



harus berupa uang tetapi dapat juga berupa barang, misalnya emas, surat dan sebagainya.<sup>23</sup>

### **Hak dan Kewajiban para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa**

Hak dan Kewajiban para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Dalam perjanjian sewa menyewa adapun subyek dan obyek, adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan.<sup>24</sup> Sedangkan yang menjadi obyek dari perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga, yang mana barang yang menjadi obyek tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, menurut KUHPerdara, adalah sebagai berikut :

#### 1) Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdara);

---

<sup>23</sup> I Ketut Artadi dan I Dw. Nym. Rai Asmara P., Op. Cit., hlm. 33.

<sup>24</sup> Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdara);
  - c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdara);
  - d. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPerdara);
  - e. Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdara).<sup>25</sup>
- 2) Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang disewakan dalam keadaan baik. Sedangkan kewajiban para pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:
- a. Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakanakan kepunyaan sendiri;
  - b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdara).<sup>26</sup>

### **Resiko dalam Sewa Menyewa**

Menurut Soebekti, risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian.

---

<sup>25</sup> Salim H.S., 2010, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet. Ke- 5, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 58-59.

<sup>26</sup> Ibid, hlm. 61-62.

Pembebanan risiko terhadap obyek sewa didasarkan terjadinya suatu peristiwa diluar dari kesalahan para pihak yang menyebabkan musnahnya barang atau obyek sewa. Musnahnya barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa dapat di bagi menjadi dua macam,<sup>27</sup> yaitu:

- a. Musnah secara total (seluruhnya). Jika barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa musnah yang diakibatkan oleh peristiwa di luar kesalahan para pihak maka perjanjian tersebut gugur demi hukum. Pengertian dari “musnah” disini berarti barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa tersebut tidak dapat lagi digunakan sebagai mana mestinya, meskipun terdapat sisa atau bagian kecil dari barang tersebut masih ada. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 1553 KUHPerdara yang menyatakan jika selama waktu sewa menyewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum.
- b. Musnah sebagian barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa disebut musnah sebagian apabila barang tersebut masih dapat di gunakan dan dinikmati kegunaannya walaupun bagian dari barang tersebut telah musnah. Jika obyek

---

<sup>27</sup> <https://text-id.123dok.com/document/6qmjvln9q-risiko-dalam-perjanjian-sewa-menyewa.html>  
diakses pada tgl 10 September, 2023 pkl 17.05

perjanjian sewa menyewa musnah sebagian maka penyewa mempunyai pilihan, yaitu:<sup>28</sup>

- a) Meneruskan perjanjian sewa menyewa dengan meminta pengurangan harga sewa;
- b) Meminta pembatalan perjanjian sewa menyewa.

### **Tujuan dalam perjanjian sewa menyewa**

Tujuan dari diadakannya sewa menyewa yaitu untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut. Jadi benda disewakan oleh pihak yang menyewakan dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak menggunakan hasil, hak sewa serta hak guna bangunan.<sup>29</sup>

## **B. TINJAUAN UMUM TENTANG WANPRESTASI**

### **1. Pengertian Tentang Wanprestasi**

Perikatan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk, dimana debitur tidak melakukan apa yang disepakati dalam perjanjian, sehingga debitur wanprestasi / ingkar janji. Seorang kreditur memperoleh ingkar janji yang telah dijanjikan oleh debiturnya karena tidak melaksanakan kewajiban prestasinya. Maka Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut seleyaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali. Wanprestasi

---

<sup>28</sup> Taryana Soenandar, dkk., *Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm. 67.

<sup>29</sup> Mertokusumo Sudikno, *Mengenal Hukum* (Suatu Pengantar), Liberty, Yogyakarta, 2006

dapat pula terjadi pada saat debitur melanggar perjanjian, yaitu debitur melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan.<sup>30</sup>

Subekti menyebutkan empat hal seorang debitur dapat dikatakan melakukan wanprestasi, yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.<sup>31</sup>

Mariam Darus Badruzaman berpendapat bahwa wujud dari tidak dipenuhinya perikatan ( wanprestasi atau ingkar janji) ada tiga macam, yaitu:

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan.
- b. Debitur terlambat memenuhi perikatan.
- c. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Pasal 1365 KUHPer, merupakan contoh yang menjelaskan pengertian sebagaimana terdapat dalam huruf B tersebut, Pasal 1365 KUHPer mengandung asas hukum bahwa setiap perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang merugikan orang, mewajibkan yang merugikan mengganti kerugian yang diderita oleh yang dirugikan. Akibat

---

<sup>30</sup> Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986, hlm.60.

<sup>31</sup> R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hlm.146.

dari perbuatan yang bertentangan dengan hukum, diatur pula oleh hukum, meskipun akibat tersebut tidak dikehendaki oleh yang melakukan perbuatan tersebut. Pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum, diwajibkan oleh hukum untuk mengganti kerugian yang diderita oleh yang dirugikan, sehingga akan menimbulkan perikatan/ perutangan. Akibat penting dari wanprestasi adalah kreditur dapat meminta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai.<sup>32</sup>

## **2. Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi**

### **a) Kewajiban debitur (pelanggan)**

Kerugian dapat disalahkan pada dirinya (debitur) jika ada elemen yang disengaja atau kelalaian dalam suatu peristiwa yang akan merugikan debitur yang dapat dianggap bertanggung jawab. Kelalaian adalah peristiwa di mana debitur tahu atau harus curiga bahwa tindakan atau sikapnya berbahaya. Sehubungan dengan kelalaian debitur, perlu untuk mengetahui kewajiban yang akan dianggap lalai jika debitur tidak:

- Kewajiban untuk memberikan apa yang dijanjikan.
- Kewajiban untuk mengambil tindakan.
- Kewajiban untuk tidak mengambil tindakan.

---

<sup>32</sup> R. Subekti, *op.cit*, hlm. 45.

b) *Overmacht* atau Force Majure

Di dalam KUHPerdara tidak ada definisi tentang keadaan memaksa, namun hanya memberikan batasan. Pengertian keadaan memaksa disini dimaksud keadaan tidak terduga, tidak disengaja, dan tidak dapat dipertanggungjawabkan oleh debitur, dimana debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur dan dengan terpaksa peraturan

hukum juga tidak diindahkan sebagaimana mestinya, hal ini disebabkan adanya kejadian yang berada di luar kekuasaannya dan keadaan ini dapat dijadikan alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti kerugian.<sup>33</sup>

Beberapa hambatan dari terjadinya suatu keadaan memaksa / *overmacht* yaitu :

- a. Pencapaian itu tidak tercapai karena peristiwa menghancurkan objek yang menjadi target keterlibatan selalu permanen.
- b. Tidak dapat bertemu karena peristiwa yang menghambat pencapaian tindakan debitur. Ini bisa permanen atau sementara.
- c. Anda tidak dapat mengetahui acara tersebut apakah debitur atau kreditor terlibat. Karena itu, itu bukan tanggung jawab para pihak, terutama para debitor.<sup>34</sup>

### C. TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH

<sup>33</sup> Rahmat S.S. Soemadipradja, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta, hlm.7.

<sup>34</sup> <https://pakdosen.co.id/pengertian-wanprestasi/> di akses pada 21 Juli 2023 pkl .19.30.

## 1. Pengertian Tanah

Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur di dalam Hukum Agraria itu bukanlah Tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 (ayat 1) UUPA, Yang menentukan “atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan Bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan Hukum. Salah satu sarjana di bidang pertanahan yaitu A.P. Parlindungan, mengatakan bahwa tanah mempunyai arti “Permukaan bumi”.<sup>35</sup> Pengertian yang demikian dapat dilihat sangat dekat dengan apa yang dimaksudkan oleh penulis dalam pembahasan ini karena dengan menyebutkan permukaan bumi tersebut maka di atasnya tercakup air dan daratan dan sekaligus ruang angkasa dan juga apa yang ada di dalam tanah tersebut.<sup>36</sup>

## 2. Hak Atas Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960

---

<sup>35</sup> AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1998, hlm. 68.

<sup>36</sup> R.I., *Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 Tentang “Pendaftaran Tanah”*, Bab 1, Pasal 1 ayat 2.



Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah :

a. Hak milik.

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata " terkuat " dan " terpenuh " itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).<sup>37</sup>

b. Hak Guna Usaha.

Untuk hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, jadi tidak seperti hak milik yang

---

<sup>37</sup> Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Keduabelas (edisi revisi). Jakarta: Djambatan.

telah dikenal sudah sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak di atas itu untuk memenuhi keperluan masyarakat moderen dewasa ini. Yang dimaksud dengan hak guna usaha tercantum dalam pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : " Hak Guna Usaha adalah hak untukmengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.<sup>38</sup>

c. Hak Guna Bangunan.

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan tercantum dalam pasal 35 ayat satu dan ayat dua Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu

---

<sup>38</sup> Elita Rahmi, "Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah(HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia", Jurnal Dinamika Hukum Vol. 10S2012, hal.338.

tersebut dalam ayat satu dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.

#### d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria). Dengan demikian hak ini merupakan hak tata tanah, baik tanah pertanahan maupun tanah bangunan yang dapat diberikan pemerintah dan juga oleh pemilik tanah<sup>39</sup>, hak pakai ini tidak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan untuk hipotik dan credietverband tetapi hak pakai ini dapat dijadikan jaminan untuk utang karena mempunyai nilai ekonomi juga dapat dipindah tangankan<sup>40</sup>

#### e..Hak Pengelolaan

---

<sup>39</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Tanah Reklamasi Pantai*, Jurnal Mimbar Hukum, Volume 27, Nomor 2, Juli 2015.

<sup>40</sup> Bernhard Limbong. 2013. *Bank Tanah*. Jakarta:Margaretha Pustaka.

Hak Pengelolaan termasuk kepada hak yang bersifat sementara juga disebut hak lainnya. Yang dimaksud dengan hak lainnya itu adalah hak-hak yang tidak diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan ialah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha industrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaan tanah pada umumnya. Untuk pemberiannya tidak disertai dengan penentuan jangka waktu yang artinya tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan terus selama masih diperlukan.<sup>41</sup>

## **2. Tujuan Sewa Tanah**

Tujuan utama menggunakan sewa tanah adalah untuk mendapatkan pendapatan tambahan melalui pembayaran sewa dari pihak penyewa. Pendapat ini dapat digunakan untuk membiayai pengeluaran pribadi, investasi lainnya atau pengembangan properti:

- Pemanfaatan optimal

Pemilik tanah dapat dimanfaatkan tanahnya secara optimal dengan mengizinkan pihak lain untuk menggunakan dan mengolah tanah tersebut. Hal ini dapat berguna dalam kasus dimana pemilik tanah

---

<sup>41</sup> Sulasi I Rongiati ( Juni 2014). *Pemanfaatan Hak Pengelolaan atas Tanah* , NEGARA HUKUM: Vol. 5, No. 1

tidak memiliki keahlian atau sumbu daya untuk memnfatkan tanah tersebut secara efisien.

- Pemisahan Resiko

Misalnya jika seorang pemilik tanah menyewakan lahan untuk pertanian dan dapat memindahkan resiko usaha kepada penyewa yang bertanggungjawab atas pengelolaan tanah dan hasil panennya.

- Peningkatan Nilai Properti

Dalam beberapa situasi, Hal ini terjadi ketika tanah tersebut digunakan denga efisien dan menghasilkan pendapatan yang stabil.

Dalam jangka panjang, peningkatan nilai properti dapat menguntungkan pemilik tanah.<sup>42</sup>

### **3. Hal-Hal Yang Berkaitan Dengan Sewa Menyewa Tanah**

Sewa menyewa rumah tanah, maka boleh memanfaatkan sesuai dengan kehendaknya. Baik dimanfaatkan sendiri ataua orang lain bahkan bisa disewakan lagi atau dipinjamkan kepada orang lain, hanya saja tidak boleh menempatkan barang-barang atau alata-alat berat yang nantinya dapat membebani dan merusak bangunan yang disewanya. Penyewa atau orang yang menempati mempunyai kewajiban untuk memelihara tanah tersebut

---

<sup>42</sup> FITRIA, Mustika Zulfa, et al. PENERAPAN SEWA TANAH KAS DESA UNTUK LAHAN PERTANIAN DALAM PERSPEKTIF MAQASHID SYARIAH. *Jurnal Syarikah: Jurnal Ekonomi Islam*, 2023, 9.1: 96-110.

untuk tetap dapat dihuni sesuai dengan kebiasaan yang lazim berlaku di tengah-tengah masyarakat sekitarnya.<sup>43</sup>

Menyewakan tanah hukumnya sah. Dijelaskan untuk barang yang disewakan, apakah berbentuk tanah, tumbuhan atau bangunan. Apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, maka dinyatakan tidak sah. Karena manfaat tanah bermacam-macam sesuai dengan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Menurut pendapat Ibnu Rusyd, menyewakan tanah boleh dilakukandengan segala sesuatu yang bernilai. Penyewaan tanah pada dasarnya adalah menyewa suatu manfaat tertentu dengan sesuatu tertentu, maka persewaan itu dibolehkan kepada penyewaan yang bermanfaat.

#### **4. Peraturan Sistem Sewa Menyewa Tanah**

Pasal 44 ayat 1 UUPA, bahwa orang atau badan hukum dapat menyewa tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan atau keperluan lainnya. Pihak penyewa tanah wajib membayar sejumlah uang sewa kepada pemilik tanah dengan melakukan perjanjian sewa tanah yang sah secara hukum.

##### **1. Contoh-contoh Sistem Sewa Tanah**

###### **a. Sewa Tanah untuk Usaha Komersial**

Misalnya, seorang pengusaha ingin membuka restoran tetapi tidak memiliki tanah untuk membangunnya. Dia dapat mencari pemilik tanah yang bersedia menyewakan lahan untuk restoran tersebut. Dalam

---

<sup>43</sup> ABSARI, Dyatri Utami Arina. Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Pelaksanaan Panjer dalam Sewa-Menyewa Tanah. *Jihbiz: Jurnal Ekonomi, Keuangan dan Perbankan Syariah*, 2020, 4.2: 226-246.

hal ini, pengusaha akan membayar sejumlah uang sewa kepada pemilik tanah sebagai imbalan atas penggunaan lahan tersebut.

b. Sewa Tanah untuk Pertanian

Alih-alih membeli tanah baru, petani tersebut dapat mencari pemilik tanah yang bersedia menyewakan lahan pertanian. Petani akan membayar sejumlah uang sewa kepada pemilik tanah sebagai imbalan atas penggunaan lahan tersebut.

c. Sewa Tanah untuk Acara

Acara tertentu seperti konser, pameran atau festival. Seorang penyelenggara acara dapat mencari pemilik tanah yang cocok untuk mengadakan acara tersebut. Dalam hal ini, penyelenggaraacara akan membayar sejumlah uang sewa kepada pemilik tanah sebagai imbalan atas penggunaan lahan untuk acara tersebut.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian ini mengacu pada masalah yang akan di teliti yaitu bagaimana sebab akibat adanya wanprestasi penjanjian sewa menyewa tanah dan apa sebab di lakukan nya ingkar perjanjian sewa menyewa dari lahan tanah beserta usaha yang ada di dalam nya. Bagaimana dengan pertimbangan Hukum Hakim terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 360 /PDT/2020/PT BDG.

#### **B. Sumber Data**

Data adalah serangkaian fakta mengenai suatu hal yang sudah sering terjadi sebagai salah satu bahan untuk menyusun suatu informasi yang telah tindak lanjut. Dalam skripsi ini sumber data yang akan digunakan adalah :

- Data primer yaitu data yang dibuat untuk menyelesaikan permasalahan yang dilakukan. Data primer bersumber dari objek penelitian yang dilakukan. Data primer ini meliputi putusan yang di angkat dari skripsi ini. Lalu kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan Undang-Undang Pokok Agraria.
- Sumber data dalam penulisan Skripsi ini adalah menggunakan data sekunder. Data sekunder yaitu data yang memberikan penjelasan dari pada data hukum primer. Data hukum sekunder



mengikat pada buku-buku, jurnal-jurnal, data yang bersumber dari internet, dan lain sebagainya..

### **C. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yaitu mengumpulkan data yang digunakan untuk menganalisa sehingga menghasilkan suatu pemikiran dituang dalam skripsi ini. Sumber kutipan dari metode pengumpulan yaitu bersumber dari kutipan data sekunder. Adapun metode pengumpulan data yang digunakan dalam skripsi ini adalah metode kepastakaan (*library reseacrh*). Metode kepastakaan ini diambil dari sumber sumber kutipan ilmiah, buku-buku, undang-undang, jurnal, pencaharian dari internet dan lain sebagainya.

### **D. Metode Analisa Data.**

Dalam penelitian ini, metode analisa yang di pakai adalah metode normatif yuridis. Metode normatif yuridis adalah metode yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara meneelah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian dimana data-data yang telah dikumpulkan akan dilakukan proses analisis untuk menjawab permasalahan penelitian dalam penulisan skripsi dengan menguraikan data penting yang kemudian disusun secara sistematis mempermudah penulis dalam menggambarkan penyelesaian dari permasalahan tersebut.

