

**PROBLEMATIKA YURIDIS PERTANGGUNGJAWABAN PERJANJIAN
LISAN SEWA MENYEWAKAN TANAH DALAM PRESPEKTIF HUKUM
PERDATA**



SKRIPSI

Skripsi ini Disusun untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

Diajukan Oleh:

JUFANKA ZOLA EKA FEBRIANTI

22071010251

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN”

JAWA TIMUR SURABAYA

2026

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

**PROBLEMATIKA YURIDIS PERTANGGUNGJAWABAN PERJANJIAN
LISAN SEWA MENYEWA TANAH DALAM PRESPEKTIF HUKUM
PERDATA**

Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing,
pada hari , tanggal 2026

Penyusun,
[Jufanka Zola Eka Febrianti]
[NPM. 22071010251]

Menyetujui
Dosen Pembimbing,


[Arief Rachman Hakim, S.H., M.H.]
[NIP. 19930820 202406 1 001]

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum,


[Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.]
[NIP. 199304052019032029]

HALAMAN REVISI SKRIPSI

**PROBLEMATIKA YURIDIS PERTANGGUNGJAWABAN PERJANJIAN
LISAN SEWA MENYEWAKAN TANAH DALAM PRESPEKTIF HUKUM
PERDATA**

Penyusun,

Jufanka Zola Eka Febrianti

NPM. 22071010251

Skripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji

Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

pada hari, tanggal

Pembimbing


Tim Penguji


Arief Rachman Hakim, S.H., M.H.
NIP. 19930820 202406 1 001

1.


Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 001


2.



Dessy Maeyangsari, S.H., LL.M.
NIP. 19911229 202406 2 002


Arief Rachman Hakim, S.H., M.H.
NIP. 19930820 202406 1 001

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum Universitas
Pembangunan Nasional "Veteran"
Jawa Timur


Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.
NIP. 19930405201903 2 029


Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**PROBLEMATIKA YURIDIS PERTANGGUNGJAWABAN PERJANJIAN
LISAN SEWA MENYEWA TANAH DALAM PRESPEKTIF HUKUM
PERDATA**

Penyusun,

Jufanka Zola Eka Febrianti

NPM. 22071010251

Skripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji

Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

pada hari, tanggal

Pembimbing

Timi Penguji

Arief Rachman Hakim, S.H., M.H.
NIP. 19930820 202406 1 001

1.

Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 001

2.

Dessy Maeyangsari, S.H., LL.M.
NIP. 19911229 202406 2 002

3.

Arief Rachman Hakim, S.H., M.H.
NIP. 19930820 202406 1 001

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum Universitas
Pembangunan Nasional "Veteran"
Jawa Timur

Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.
NIP. 19930405201903 2 029



Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Jufanka Zola Eka Febrianti
Tempat, Tanggal Lahir : Nganjuk, 23 Februari 2004
NPM : 22071010251
Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum

Dengan ini saya menegaskan bahwa karya tulis ilmiah berupa skripsi yang saya susun ini merupakan hasil penelitian dan pemikiran saya sendiri. Tidak ada bagian dalam dokumen ini yang mengambil atau menyalin dari karya ilmiah orang lain yang sebelumnya telah digunakan untuk meraih gelar akademis di institusi pendidikan tinggi manapun.

Seluruh ide, gagasan, teori, maupun hasil penelitian yang berasal dari karya orang lain atau lembaga tertentu telah saya cantumkan secara jelas melalui sistem sitasi yang tepat dan tercantum lengkap dalam daftar referensi. Saya menjamin bahwa karya tulis ini terbebas dari tindakan plagiarisme dalam bentuk apapun.

Jika suatu hari nanti ditemukan bukti adanya tindakan plagiat dalam skripsi ini, saya siap bertanggung jawab dan menerima konsekuensi sesuai dengan ketentuan hukum dan regulasi yang berlaku. Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa tekanan dari pihak manapun, serta dimaksudkan untuk keperluan sebagaimana yang seharusnya.

Surabaya, 6 April 2026

Jufanka Zola Eka Febrianti

NPM 22071010251

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya, sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi S-1 ini, dengan judul **”PROBLEMATIKA YURIDIS PERTANGGUNGJAWABAN PERJANJIAN LISAN SEWA MENYEWA TANAH DALAM PRESPEKTIF HUKUM PERDATA ”**.

Skripsi ini penulis buat dengan tujuan pemenuhan persyaratan berdasarkan kurikulum yang ada pada Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur. Selain itu, penulis ini bertujuan untuk menambah wawasan pembaca serta untuk menerapkan dan membandingkan teori yang telah diterima dengan keadaan sebenarnya di lapangan. Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan bimbingan dan motivasi dari beberapa pihak, maka dalam kesempatan ini penulis juga mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
3. Ibu Aldira Mara Ditta C. P., S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;

5. Ibu Maria Novita Apriyani, S.H., M.H. selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
6. Bapak Arief Rachman Hakim, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam penulisan skripsi;
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah banyak membantu dan mengajar selama penulis menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
8. Bapak dan Ibu Dewan Penguji yang telah memberikan saran, kritik, dan menguji penulis melalui evaluasi-evaluasi yang telah diberikan;
9. Teruntuk Mama dan Ayah tercinta, Ibu Umbiyah dan Bapak Jupri, belahan jiwa dan cinta pertama penulis, sosok yang tidak memiliki kesempatan merasakan masa perkuliahan, namun berhasil menjadi *support system* terbaik dan panutan penulis dalam menjalani hidup. Terima kasih atas setiap keringat yang jatuh, air mata yang menetes, tenaga dan pikiran yang terkuras dalam mengupayakan yang terbaik untuk kehidupan penulis. Terima kasih untuk tidak pernah berhenti berusaha, berdoa, dan memberikan kasih sayang, kepercayaan, serta dukungan hingga penulis mampu menyelesaikan masa studi sampai sarjana;
10. Teruntuk Jales Septian Dwi Ramadana dan Mahendra Satria Putra Pratama, selaku Adik dan Kakak tersayang, terima kasih atas dukungan dan doa yang tidak pernah putus, terima kasih telah kebersamai penulis dengan penuh canda tawa, dan tidak lupa dengan perdebatan-perdebatan kecilnya, terima

untuk tidak pernah mengeluh dan senantiasa mengantar serta menjemput penulis selama menempuh masa studi dengan diiringi senyuman tulus yang terukir;

11. Teruntuk setiap individu grup *WhatsApp* bertajuk “KIRIM FOTO PART” selaku sahabat penulis dari masa biru putih. Terima kasih untuk tetap membersamai penulis hingga saat ini, terima kasih untuk bahu dan telinga yang senantiasa menerima keluh dan kesah penulis, terima kasih telah dan tetap menjadi bagian dari perjalanan hidup penulis yang penuh dengan canda tawa, dukungan, serta doa yang senantiasa mengalir;
12. Teruntuk seluruh member “bratzzz” Yulia Putri Syifa, Denisa Zavira Azain, Yasmin Firdaus, Carrisa Irma Dehlia, dan Farraesya Annabel Trisya Kusuma selaku sahabat penulis. Terima kasih telah hadir menjadi bagian dari perjalanan hidup penulis, yang telah banyak memberikan kontribusi dari awal perkuliahan hingga saat ini, terima kasih untuk senantiasa mendengar keluh kesah penulis, mendukung, dan memberikan doa serta semangat penulis melalui canda dan tawa;
13. Teruntuk Aldira Julia Kusuma, selaku Kakak tingkat yang tidak sedikit berkontribusi selama masa perkuliahan penulis. Terima kasih untuk doa, motivasi, dukungan, serta senantiasa mendengarkan keluh kesah penulis;
14. Jufanka Zola Eka Febrianti, terkhusus untuk jiwa raga penulis sendiri, terima kasih telah berusaha dan berjuang dengan segala *up and downs* dalam perjalanannya, terima kasih untuk tetap berdiri diatas semua keraguan dan

ketakutan, terima kasih kesekian kali penulis tuliskan dengan penuh rasa bangga kepada diri sendiri untuk tidak pernah mengenal kata menyerah dalam lika-liku pada *chapter* ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat kekurangan baik dari segi materi maupun teknik penulisan maka dari penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga karya yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi semua.

Surabaya, April 2026

Penulis

INTISARI

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Jufanka Zola Eka Febrianti
Tempat, Tanggal Lahir : Nganjuk, 23 Februari 2004
NPM : 22071010251
Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum

PROBLEMATIKA YURIDIS PERTANGGUNGJAWABAN PERJANJIAN LISAN SEWA MENYEWAWA TANAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA

ABSTRAK:

Penelitian ini menganalisis kedudukan hukum perjanjian lisan sewa menyewa tanah dan bentuk pertanggungjawaban perdata dari pihak yang merugikan. Penulis menggunakan metode yuridis normatif melalui pendekatan perundang-undangan dan konsep. Berdasarkan hasil penelitian ini, diketahui bahwa mengikat atau tidaknya suatu perjanjian lisan hanya bergantung apakah terpenuhinya unsur perjanjian yang sah dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Secara normatif, kedudukan hukum perjanjian sewa menyewa tanah yang dibuat hanya berdasarkan pembicaraan yang termuat dalam Pasal 1571 KUHPperdata, sah dan setara dengan perjanjian yang dituangkan dalam bentuk tulisan, namun seringkali menempatkan kedudukan pihak rugi sebagai pihak yang berhak mendapatkan haknya yang dilanggar justru menjadi pihak yang lemah. Lemahnya pembuktian atas ketidakadaan bukti fisik dan kurangnya pemahaman akan hukum, menjadi hambatan pihak yang dirugikan untuk meminta pertanggungjawaban perdata ganti rugi. Alternatif penyelesaian sengketa menjadi langkah tepat sebagai upaya hukum awal penyelesaian permasalahan. Dengan demikian, dalam contoh kasus problematika pertanggungjawaban perdata seperti halnya penelitian ini, disarankan masyarakat untuk meningkatkan kesadaran akan risiko pelanggaran dan perlunya penegasan kewajiban penggunaan perjanjian tertulis sebagai upaya pencegahan timbulnya kerugian atas suatu perjanjian.

Kata Kunci: Perjanjian lisan; Pertanggungjawaban; Sewa Menyewa Tanah.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
HALAMAN REVISI SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
PERNYATAAN ORIGINALITAS	v
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
INTISARI	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.5 Keaslian Penelitian.....	7
1.6 Metode Penelitian Sifat dan Jenis Penelitian	10
1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian	10

1.6.2	Pendekatan	11
1.6.3	Bahan Hukum	11
1.6.4	Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	13
1.6.5	Analisis Bahan Hukum	14
1.6.6	Sistematika	14
1.7	Tinjauan pustaka	16
1.7.1	Tinjauan Umum Tentang Hukum Perdata.....	16
1.7.1.1	Pengertian Hukum Perdata.....	16
1.7.1.2	Hukum Benda	18
1.7.2	Tinjauan Umum Tentang Tanah	20
1.7.2.1	Pengertian Tanah	20
1.7.2.2	Hak Atas Tanah	21
1.7.3	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	22
1.7.3.1	Pengertian Perjanjian	22
1.7.3.2	Syarat Sah Perjanjian	25
1.7.3.3	Bentuk Perjanjian	27
1.7.3.4	Asas Kebebasan Berkontrak	30
1.7.3.5	Asas Pacta Sunt Servanda	32
1.7.4	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa	35
1.7.4.1	Unsur-Unsur Perjanjian sewa menyewa	35

1.7.4.2	Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	36
1.7.5	Tinjauan Umum Tentang Pertanggungjawaban Perdata	39
1.7.6	Tinjauan Umum Tentang Upaya Hukum Perdata	41
1.7.6.1	Litigasi	42
1.7.6.2	Non-litigasi.....	47
BAB II KEDUDUKAN PERJANJIAN LISAN SEWA MENYEWAWA TANAH BERDASARKAN KUHPERDATA		50
2.1	Kedudukan Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Tanah Berdasarkan KUHPerdata	50
2.2	Analisis Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Tanah secara Lisan.....	64
BAB III BENTUK PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA ATAS PELANGGARAN PERJANJIAN LISAN SEWA MENYEWAWA TANAH.....		77
3.1	Bentuk Pertanggungjawaban Perdata atas Pelanggaran Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Tanah	77
3.2	Upaya Hukum yang Dilakukan Pihak yang Menyewakan Akibat Adanya Pelanggaran Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Tanah	84
BAB IV PENUTUP		91
4.1	Kesimpulan.....	91
4.2	Saran	92
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Penelitian Terdahulu berkaitan dengan Perjanjian Lisan Sewa Menyewa	8
---	---

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Sertifikat <i>English Proficiency Test</i> (EPT).....	100
Lampiran 2: Transkrip Kuliah Sementara	101
Lampiran 3: Lembar Persetujuan Ujian Skripsi.....	102
Lampiran 4: Kartu Rencana Studi (KRS)	103
Lampiran 5: Formulir Pengajuan Skripsi	104
Lampiran 6: Surat Penugasan Pembimbing Skripsi.....	105
Lampiran 7: Formulir Pengajuan Judul Skripsi	106
Lampiran 8: Kartu Bimbingan Skripsi.....	107
Lampiran 9: Bukti Pembayaran UKT	109
Lampiran 10: Bukti Penyerahan Laporan Praktik Kerja Lapangan (PKL).....	110
Lampiran 11: Bukti Penyerahan Proposal Skripsi	111
Lampiran 12: Surat Keterangan Uji Turnitin Skripsi.....	112
Lampiran 13: Surat Keterangan Uji Turnitin Jurnal	113
Lampiran 14: Sertifikat <i>Library Class</i>	114
Lampiran 15: Bukti Pendaftaran Ujian Lisan	115
Lampiran 16: LOA Jurnal	115
Lampiran 17: Lembar Revisi	116