

**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWA TANAH
PERTANIAN SECARA LISAN
(Studi Kasus Di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng,
Kabupaten Lamongan)**



SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur**

**Disusun Oleh :
CITRA NEVITA RAHMA
NPM. 22071010006**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"
JAWA TIMUR
2026**

**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWAKAN TANAH
PERTANIAN SECARA LISAN**

**(Studi Kasus Di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng,
Kabupaten Lamongan)**



SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum**

Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Disusun Oleh :

CITRA NEVITA RAHMA

NPM. 22071010006

FAKULTAS HUKUM

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"
JAWA TIMUR**

2026

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWA TANAH PERTANIAN SECARA LISAN

(Studi Kasus Di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng,
Kabupaten Lamongan)

Penelitian untuk Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing
Pada hari Jumat, tanggal 26 Juni 2026

Penyusun,


Citra Nevita Rahma
NPM. 22071010006

Menyetujui,
Dosen Pembimbing,


Dr. Teddy Prima Anggriawan, S.H., S.Sos., M.Kn., M.H., CLA
NPT. 171 19910425 045

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum


Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.
NIP. 19930405 201903 2 029

HALAMAN REVISI SKRIPSI

**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWAKAN TANAH
PERTANIAN SECARA LISAN**

**(Studi Kasus Di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng,
Kabupaten Lamongan)**

Penyusun,



Citra Nevita Rahma

NPM. 22071010006

Penelitian Skripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,
Pada hari ~~Kamis~~ tanggal ~~...~~ 30 Juli 2026

Pembimbing



Dr. Teddy Prima Anggriawan, S.H.,

S.Sos., M.Kn., M.H., CL.A.

NPT. 17 1 19910425 045

Dewan Penguji

Ketua,



Hariyo Sulistivantoro, S.H., M.M.

NIP. 19620625 199103 1 001

Anggota I

Miko Aditiya Suharto, S.H., M.H.

NIP. 19910721 202406 1 001

Anggota II



Dr. Teddy Prima Anggriawan, S.H.,

S.Sos., M.Kn., M.H., CL.A.

NPT. 17 1 19910425 045

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Hukum



Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.

NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur



Dr. Erlien Rining Nawangsari, M.Si.

NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWAKAN TANAH
PERTANIAN SECARA LISAN
(Studi Kasus Di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng,
Kabupaten Lamongan)

Penyusun,

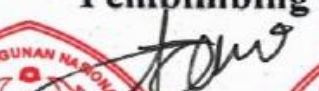


Citra Nevita Rahma
NPM. 22071010006

Penelitian Skripsi telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,
Pada hari Kamis, tanggal 30 Juli 2026

Pembimbing

Dewan Penguji
Ketua,

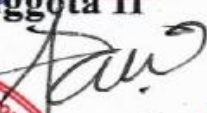

Dr. Teddy Prima Anggriawan, S.H.,
S.Sos., M.Kn., M.H., CLA.
NPT. 17 1 19910425 045


Hariyo Sulistivantoro, S.H., M.M.
NIP. 19620625 199103 1 001

Anggota I


Miko Aditiva Suharto, S.H., M.H.
NIP. 19910721 202406 1 001

Anggota II


Dr. Teddy Prima Anggriawan, S.H.,
S.Sos., M.Kn., M.H., CLA.
NPT. 17 1 19910425 045

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum


Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.
NIP. 19930405 201903 2 029

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


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

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Citra Nevita Rahma
NPM : 22071010006
Bidang/Konsentrasi : Hukum Perdata
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/ lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Penulis menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi ini, penulis bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini penulis buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 26 Juni 2026

Penyusun,



Citra Nevita Rahma

NPM. 22071010006

KATA PENGANTAR

Puji Syukur atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena dengan Rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan proses penulisan Skripsi yang berjudul “Analisis Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Tanah Pertanian Secara Lisan (Studi Kasus di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan)” dengan baik dan tepat waktu.

Penulisan Skripsi ini digunakan untuk memenuhi tanggung jawab penulis sebagai mahasiswa dan juga untuk memenuhi persyaratan yang sesuai dengan kurikulum yang ada di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur dan juga dimaksudkan sebagai wadah dalam menambah wawasan serta dipergunakan untuk menerapkan ilmu yang telah di dapat selama menjalani perkuliahan dengan keadaan sebenarnya di lapangan.

Dalam penulisan penelitian ini, penulis banyak menerima bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya 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 Caesar Purwanto, 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 Teddy Prima Anggriawan, S.H., S.Sos., M.Kn., M.H., CLA., selaku dosen pembimbing Skripsi yang telah banyak membantu penulis dalam proses penelitian ini.
7. Dosen penguji Skripsi yang telah memberikan saran dan masukan untuk menyempurnakan penelitian Skripsi ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah banyak membantu selama penulis belajar di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
9. Bapak dan Ibu Dosen Tata Usaha Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan bantuan dan kemudahan dalam mengurus administrasi.
10. Ayah Indarto dan Ibu Evi selaku orang tua dari penulis yang selalu memberikan dukungan setiap harinya dan menjadi motivasi penulis untuk menyelesaikan penelitian ini.
11. Teman dekat penulis Safira Hilmina Putri, Umi Latifa, Feni Yulia Amatul Azizi, Adinda Prasyantia, Rosana Maria Putri, Khoirunnisa Maulidina Wijayanti, Nurani Mayadiva, Arif Fatur Rohman yang telah menemani penulis dari semester 1 sampai dengan semester akhir, serta membantu memberikan informasi terkait dengan penelitian ini.

Penulis menyadari bahwa penelitian Skripsi ini masih memiliki kekurangan, oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun akan penulis harapkan untuk perbaikan di kemudian hari. Penulis juga berharap agar penelitian ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan menjadi referensi yang berguna bagi mahasiswa yang akan melakukan penelitian sesuai dengan tema yang diangkat oleh penulis.

Demikian kata pengantar yang penulis buat, semoga Skripsi ini dapat diterima dengan baik dan memberikan manfaat bagi semua pihak.

Surabaya, Juli 2026

Penulis

INTISARI

Nama : Citra Nevita Rahma
NPM : 22071010006
Tempat, Tanggal Lahir : Lamongan, 10 Februari 2004
Program Studi : Hukum
Judul :

**“ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWA
TANAH PERTANIAN SECARA LISAN (Studi Kasus Di Desa
Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten
Lamongan)”**

ABSTRAK: Sewa menyewa tanah pertanian di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan masih banyak dilakukan secara lisan dan seringkali menimbulkan permasalahan. Permasalahan hukum yang timbul akibat tidak adanya kesepakatan tertulis yakni permasalahan perubahan objek sewa tanah pertanian yang dilakukan penyewa tanpa sepengetahuan pemilik tanah pertanian. Tanpa adanya perjanjian tertulis, maka penyelesaian permasalahan bisa diselesaikan dengan jalur non litigasi. Mediasi merupakan alternatif penyelesaian sengketa yang efektif. Penelitian ini menerapkan metode penelitian hukum empiris serta pendekatan sosiologi hukum untuk menganalisis penerapan hukum dalam konteks sosial. Data diperoleh melalui pengamatan dan wawancara terhadap praktik sewa menyewa tanah pertanian di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan serta dikaji berdasarkan aturan hukum perdata yang berlaku. Sewa menyewa tanah pertanian secara lisan dinyatakan sah karena telah sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1320 KUHPerdata yakni terdapat kesepakatan para pihak, sudah cakap untuk membuat perjanjian, memiliki objek yang jelas, serta adanya sebab/klausula yang halal. Serta ditinjau dengan Asas Kebebasan Berkontrak oleh Hugo Grotius bahwa perjanjian lisan tetap memiliki kekuatan mengikat apabila lahir dari kesepakatan yang bebas, dilakukan dengan itikad baik, serta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Kata Kunci : Penyelesaian Sengketa, Sewa Menyewa, Perjanjian Lisan.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	i
HALAMAN REVISI SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
SURAT PERNYATAAN ORIGINALITAS	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
1.5 Keaslian Penelitian	10
1.6 Metode Penelitian.....	15

1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian.....	15
1.6.2 Pendekatan	16
1.6.3 Sumber Data	17
1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	18
1.6.5 Analisis Bahan Hukum.....	20
1.6.6 Lokasi Penelitian	20
1.6.7 Sistematika Penulisan.....	20
1.7 Tinjauan Pustaka	23
1.7.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	23
1.7.1.1 Pengertian Perjanjian.....	23
1.7.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian.....	23
1.7.1.3 Asas-asas Perjanjian	26
1.7.1.4 Jenis Perjanjian.....	30
1.7.2 Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa Tanah Pertanian.....	35
1.7.2.1 Pengertian Sewa Menyewa	35
1.7.2.2 Pengertian Tanah Pertanian.....	36
1.7.2.3 Dasar Hukum Sewa Menyewa Tanah Pertanian	37
1.7.2.4 Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	37
1.7.3 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Lisan	38
1.7.3.1 Pengertian Perjanjian Lisan.....	38

1.7.3.2 Keabsahan Perjanjian Lisan	39
1.7.4 Tinjauan Umum Tentang Asas Kebebasan Berkontrak	40
1.7.4.1 Pengertian Asas Kebebasan Berkontrak.....	40
BAB II KEABSAHAN SEWA MENYEWAWA TANAH PERTANIAN SECARA LISAN DI DESA KARANGGENENG, KECAMATAN KARANGGENENG, KABUPATEN LAMONGAN	43
2.1 Keabsahan Sewa Menyewawakan Tanah Pertanian Secara Lisan di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan	43
2.2 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Masyarakat di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan Melakukan Sewa Menyewawakan Tanah Pertanian Secara Lisan.....	61
BAB III PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWAWA TANAH PERTANIAN SECARA LISAN DI DESA KARANGGENENG, KECAMATAN KARANGGENENG, KABUPATEN LAMONGAN.....	70
3.1 Analisis Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewawakan Tanah Pertanian Secara Lisan di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan	70
3.2 Hambatan dan Upaya dalam Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewawakan Tanah Pertanian yang Dilakukan Secara Lisan di Desa Karanggeneng, Kecamatan Karanggeneng, Kabupaten Lamongan	79
BAB IV PENUTUP	84
4.1. Kesimpulan.....	84

4.2. Saran.....	85
DAFTAR PUSTAKA.....	87
LAMPIRAN.....	93

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Keaslian Penelitian	14
Tabel 2. 1 Kasus Sewa Menyewa Tanah Pertanian 3 Tahun Terakhir di Desa Karanggeneng.....	49
Tabel 2. 2 Faktor Yang Mempengaruhi Sewa Menyewa Tanah Pertanian.....	65

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Alur Sewa Menyewa Tanah Pertanian.....	50
Gambar 2. 2 Peta Lokasi Tanah Pertanian	51
Gambar 2. 3 Tanah Pertanian Milik Kepala Seksi Pelayanan.....	52
Gambar 2. 4 Tanah Pertanian Milik Kepala Seksi Kesejahteraan Masyarakat.....	53
Gambar 2. 5 Tanah Pertanian Milik Kepala Dusun Karanggeneng	54
Gambar 2. 6 Tanah Pertanian Yang Telah Diubah oleh Penyewa	57
Gambar 3. 1 Surat Kesepakatan Bersama.....	76

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Sertifikat *English Proficiency Test* (EPT) UPA Bahasa UPNVJT

Lampiran 2 : Transkrip Nilai

Lampiran 3 : Persetujuan Ujian Skripsi Oleh Dosen Pembimbing

Lampiran 4 : Surat Penugasan Dosen Pembimbing

Lampiran 5 : Kartu Bimbingan Skripsi

Lampiran 6 : Formulir Persetujuan Judul

Lampiran 7 : Bukti Pembayaran Uang Kuliah Tunggal (UKT)

Lampiran 8 : Bukti Kartu Rencana Studi (KRS)

Lampiran 9 : Bukti Penyerahan Laporan Magang MBKM

Lampiran 10 : Bukti Penyerahan Proposal Skripsi

Lampiran 11 : Surat Keterangan Hasil Uji Turnitin Skripsi

Lampiran 12 : Hasil Uji Turnitin Skripsi

Lampiran 13 : Hasil Uji Turnitin Jurnal

Lampiran 14 : *Letter of Acceptance* (LOA) Artikel Jurnal

Lampiran 15 : Surat Pengantar Penelitian Skripsi

Lampiran 16 : Dokumentasi Wawancara

Lampiran 17 : Sertifikat *Library Class*

Lampiran 18 : Bukti Pendaftaran Ujian Lisan

Lampiran 19 : Lembar Revisi Ketua Penguji

Lampiran 20 : Lembar Revisi Penguji I

Lampiran 21 : Lembar Revisi Penguji II