

**PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA
MENYEWA LAHAN PERKEBUNAN DI KELURAHAN PAKUAN AJI
KECAMATAN SUKADANA LAMPUNG TIMUR**

SKRIPSI



OLEH:

**DANNY IRAWAN
NPM. 20810075**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH METRO
2024**

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN LAHAN PERKEBUNAN DI KELURAHAN PAKUAN AJI KECAMATAN SUKADANA LAMPUNG TIMUR

OLEH:

**DANNY IRAWAN
NPM. 20810075**

Sewa menyewa termasuk dalam hukum perikatan karena dalam sewa menyewa minimal terdapat dua pihak yang mengadakan perjanjian, satu pihak menyatakan sanggup untuk memberikan sesuatu dan pihak lainnya mengikatkan diri dalam suatu kesepakatan untuk saling membantu memenuhi kebutuhannya masing-masing. Ketidakefektifan hukum terkait dengan masih terdapatnya masyarakat di Kelurahan Pakuan Aji, Kecamatan Sukadana, yang melakukan perjanjian sewa menyewa Lahan Perkebunan secara lisan yang menimbulkan berbagai dampak. Dampak tersebut berupa tidak adanya kepastian hukum terhadap perjanjian sewa menyewa lahan perkebunan secara dibawah tangan.

Beberapa Permasalahan dalam penelitian ini yaitu apa saja faktor yang menyebabkan pembatalan sewa menyewa lahan yang ada di di Kelurahan Pakuan Aji Kecamatan Sukadana Lampung, dan bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa lahan perkebunan di Kelurahan Pakuan Aji Kecamatan Sukadana Lampung. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor yang menyebabkan pembatalan sewa menyewa lahan yang ada di di Kelurahan Pakuan Aji Kecamatan Sukadana Lampung dan memahami perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa lahan perkebunan di Kelurahan Pakuan Aji Kecamatan Sukadana Lampung. Pada penelitian ini menggunakan pendekatan yang pertama yakni penelitian hukum dengan pendekatan NonDoktrinal/ Empiris: *Empirical law research*.

Peneliti menyimpulkan bahwa apabila saat menggunakan haknya sebagai penyewa tanah terganggu karena suatu hal, penyewa berhak menuntut pengurangan harga sewa kepada pihak yang menyewakan sesuai dengan Pasal 1557 KUHPerdota. Selain itu terdapat perlindungan terhadap objek yang disewa yang diatur dalam Pasal 1553 KUHPerdota. Sewa-menyewa dalam KUHPerdota terdapat pada buku ke-III yang berisi tentang perikatan. Pasal 1548 s.d 1600 KUHPerdota merupakan Pasal yang secara khusus membahas mengenai sewa-menyewa, sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Perjanjian Sewa.

ABSTRACT

LEGAL PROTECTION OF THE PARTIES IN A RENTAL AGREEMENT TO LEASE PLANTATION LAND IN PAKUAN AJI DISTRICT, SUKADANA DISTRICT, EAST LAMPUNG

BY:

**DANNY IRAWAN
NPM. 20810075**

Leasing is included in contract law because in a lease there are at least two parties who enter into an agreement, one party states that they are able to provide something and the other party binds themselves in an agreement to help each other meet their respective needs. The ineffectiveness of the law is related to the fact that there are still people in Pakuan Aji Village, Sukadana District, who enter into verbal rental agreements for Plantation Land which has various impacts. This impact is in the form of a lack of legal certainty regarding private lease agreements for plantation land.

Some of the problems in this research are what are the factors that cause the cancellation of land leases in Pakuan Aji Village, Sukadana District, Lampung, and what is the legal protection for the parties in plantation land rental agreements in Pakuan Aji Village, Sukadana District, Lampung. This research aims to determine the factors that cause the cancellation of land leases in Pakuan Aji Village, Sukadana District, Lampung and understand the legal protection for parties in plantation land rental agreements in Pakuan Aji Village, Sukadana District, Lampung. This research uses the first approach, namely legal research with a non-doctrinal/empirical approach: Empirical law research.

The researcher concluded that if exercising his rights as a land tenant is disturbed for some reason, the tenant has the right to demand a reduction in the rental price from the renting party in accordance with Article 1557 of the Civil Code. Apart from that, there is protection for rented objects which is regulated in Article 1553 of the Civil Code. Leases in the Civil Code are contained in Book III which contains agreements. Articles 1548 to 1600 of the Civil Code are articles that specifically discuss leasing, as regulated in the Civil Code.

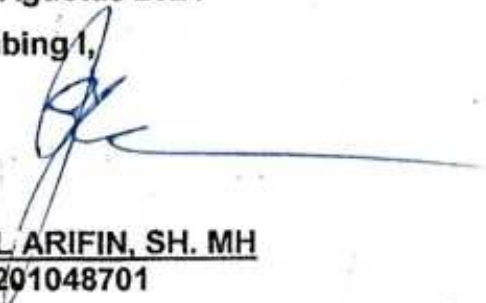
Keywords: Legal Protection, Rental Agreement.

PERSETUJUAN

Skripsi oleh **DANNY IRAWAN** ini,
Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji

Metro, Agustus 2024

Pembimbing I,



SAMSUL ARIFIN, SH. MH
NIDN. 0201048701

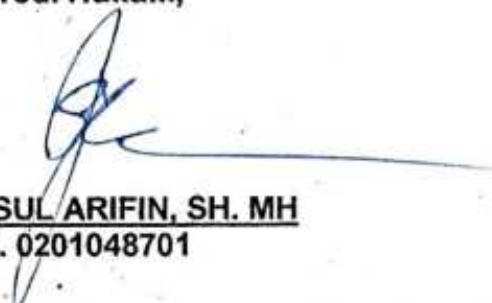
Metro, Agustus 2024

Pembimbing II,



INTAN PELANGI, SH., LL.M.
NIDN. 0226088602

Ka. Prodi Hukum,




SAMSUL ARIFIN, SH. MH
NIDN. 0201048701

PENGESAHAN

Skripsi Oleh **DANNY IRAWAN** ini,
Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal : Agustus 2024

TIM PENGUJI


Samsul Arifin, SH. MH, Ketua
NIDN. 0216068502


Dr. Iskandar, SH. MH., C.Nsp., C.Msp, Penguji Utama
NIDN. 0202056801


Intan Pelangi SH.,LL.M., Sekretaris
NIDN. 0226088602

Mengetahui
Dekan,



DR. EDY RIBUT HARWANTO, SH., MH
NIDN. 0203038604



UNIT PUBLIKASI ILMIAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH
METRO



SURAT KETERANGAN UJI KESAMAAN (*SIMILARITY CHECK*)

NOMOR. 0910/II.3.AU/F/UPI-UK/2024

Unit Publikasi Ilmiah Universitas Muhammadiyah Metro dengan ini menerangkan bahwa:

NAMA : Danny Irawan
NPM : 20810075
JENIS DOKUMEN : Tugas Akhir

JUDUL : PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN LAHAN PERKEBUNAN DI KELURAHAN PAKUAN AJI KECAMATAN SUKADANA LAMPUNG TIMUR

Telah dilakukan validasi berupa Uji Kesamaan (*Similarity Check*) dengan menggunakan aplikasi *Turnitin*. Dokumen telah diperiksa dan dinyatakan telah memenuhi syarat bebas uji kesamaan (*similarity check*) dengan persentase $\leq 20\%$. Hasil pemeriksaan uji kesamaan terlampir.

Demikian kami sampaikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.



Metro, 12 Agustus 2024
Kepala Unit,


Dr. Nego Linuhung, M.Pd.
NIDN. 0220108801

Alamat:

Jl. Ki Hajar Dewantara No.116
Iringmulyo, Kec. Metro Timur Kota Metro,
Lampung, Indonesia

Website: upi.ummetro.ac.id
E-mail: help.upi@ummetro.ac.id

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DANNY IRAWAN

NPM : 20810075


Prodi : Hukum

Universitas : Universitas Muhammadiyah Metro

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Skripsi saya yang berjudul :
**“PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA
MENYEWAWA LAHAN PERKEBUNAN DI KELURAHAN PAKUAN AJI
KECAMATAN SUKADANA LAMPUNG TIMUR”**.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dalam keadaan sehat wal’afiat.

08 Agustus 2024



METERA
TEMPEK
16F01ALX309305036

DANNY IRAWAN
NPM. 20810075

MOTTO

“Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

(Qur'an, Al-Baqarah : 233)

“Kami menyewakan tanah dengan perkebunan yang keluar darinya dan dengan bagian yang dialiri air. Maka Rasulullah melarang kami untuk melakukan hal itu dan beliau memertahkan kepada kami untuk menyewakananya dengan emas atau perak.”

(HR. Sa'id bin Musayyib dan Sa'ad bin Abi Waqqash)

“Perjanjian sewa menyewa 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.”

(Wirjono Prodjodikoro)

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : DANNY IRAWAN

Tempat tgl lahir : Metro, 09 April 2001

Agama : Islam

Jenis kelamin : Laki-laki

Adalah Putra ke-4 dari 5 bersaudara dari pasangan:

Ayah : Darsani

Ibu : Ernawati

Alamat : Jl. KH Hanafiah Nomor 70, RT 029 RW 006
Imopuro, Metro Pusat, Lampung.

Penulis telah menempuh dan menyelesaikan jenjang pendidikan formal yaitu sebagai berikut:

1. SD Negeri 05 Metro
2. SMP Muhammadiyah 01 Metro Lulus pada tahun 2017
3. SMA Muhammadiyah 01 Metro Lulus pada tahun 2020
4. Kemudian penulis melanjutkan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro pada tahun 2020.
5. Penulis menyelesaikan menjalani ujian sekripsi pada tanggal bulan tahun

Penulis,


DANNY IRAWAN
NPM. 20810075

PERSEMBAHAN

Dengan diiringi do'a dan mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya, serta junjungan tinggi Rasulluloh Muhammad SAW.

Dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa bahagia ini kupersembahkan karyaku ini kepada :

1. Ayahanda dan Ibunda Tercinta sebagai bukti hormat, bakti dan sayang. Kalian adalah dua insan manusia yang begitu sangat ku sayangi dan kucintai, berkat didikan, bimbingan dan do'a mereka dalam membesarkanku, sehingga aku bisa menjadi orang yang berhasil.
2. Saudara-saudara penulis, serta seluruh keluarga besar yang selalu memotivasi, do'a dan perhatian sehingga aku lebih yakin dalam menjalani hidup ini.
3. Untuk seseorang yang selalu mengisi hari-hariku, tempat berkeluh kesah, orang yang selalu memberiku semangat, motivasi dan penuh perhatian.
4. Sahabat dan teman-teman yang selalu menemani, memberikan dukungan dan do'anya untuk keberhasilanku, terimakasih atas persahabatan yang indah dan waktu-waktu yang kita lalui bersama.
5. Untuk semua pihak yang membantu dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini;
6. Almamaterku Universitas Muhammadiyah Metro Fakultas Hukum;

Penulis,



DANNY IRAWAN
NPM. 20810075

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan taufik serta Hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini. Dalam penulisan skripsi ini penulis berusaha membahas masalah dengan judul; **“PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN LAHAN PERKEBUNAN DI KELURAHAN PAKUAN AJI KECAMATAN SUKADANA LAMPUNG TIMUR”**.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan kesalahan, untuk itu demi kesempurnaannya maka penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun.

Selesainya penulisan skripsi ini tidak lepas dari peran berbagai pihak, untuk itu penulis ucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Nyoto Suseno, M.Si, Rektor Universitas Muhammadiyah Metro.
2. Bapak Dr. Edy Ribut Harwanto, SH., MH. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro.
3. Bapak Samsul Arifin, SH. MH. sebagai pembimbing I yang telah banyak membantu dan memberikan saran-saran yang membangun kepada penulis.
4. Ibu Intan Pelangi, SH.,LL.M. sebagai pembimbing II yang telah banyak memberikan bantuan dan saran-saran yang sangat membangun.
5. Bapak Samsul Arifin, SH. MH, sebagai Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
6. Semua teman-teman terdekatku dan almamater Fakultas Hukum UM. Metro yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang selama ini bercengkerama, memberi semangat kepada saya demi suatu tujuan, yaitu Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro.
7. Semua pihak yang telah memberikan bantuan baik moril maupun materiil. Semoga skripsi ini bermanfaat khususnya bagi penulis dan pembaca.

Metro, 08 Agustus 2024


DANNY IRAWAN
NPM. 20810075

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
LEMBAR LOGO	ii
HALAMAN JUDUL	iii
ABSTRAK.....	iv
<i>ABSTRACT</i>	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN MOTTO.....	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xi
PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT	
SURAT KETERANGAN UJI KESAMAAN (<i>SIMILARITY CHECK</i>).....	
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Ruang Lingkup	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	5
E. Kerangka Konseptual.....	6
F. Sistematika Penulisan.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	8
1. Pengertian Perjanjian.....	8
2. Unsur-unsur Perjanjian	13
3. Syarat Sahnya Perjanjian	13
4. Asas-asas Perjanjian	14
5. Pelaksanaan Perjanjian	16
6. Macam-macam Perjanjian	17
7. Berakhirnya Perjanjian.....	17
8.	
B. Perjanjian Sewa Menyewa.....	18
1. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa.....	18
2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa	23
3. Mengulang Sewakan	23
4. Sewa Tertulis dan Sewa Lisan	23
5. Hak dan Kewajiban Para Pihak	25
6. Risiko.....	27
7. Perlindungan Hukum Para Pihak dalam Perjanjian	28
BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN	
A. Pendekatan Masalah	31
B. Lokasi Penelitian	31
C. Jenis dan Sumber Data	32
D. Narasumber.....	32
E. Metode Pengumpulan Data	32
F. Metode Analisis Data	33

BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	A. Gambaran Umum Desa Pakuan Aji	35
	B. Narasumber.....	35
	C. Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan di Desa Pakuan Aji Kecamatan Sukadana Lampung Timur	36
	D. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Perkebunan Di Kelurahan Pakuan Aji Kecamatan Sukadana Lampung	40
	E. Faktor Penyebab Pembatalan Sewa Menyewa Lahan di Kelurahan Pakuan Aji Kecamatan Sukadana Lampung	45
BAB V	PENUTUP	
	A. Kesimpulan.....	50
	B. Saran.....	51
	DAFTAR PUSTAKA.....	
	LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	