

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA LAHAN DALAM
TRANSAKSI MENYEWA LAHAN**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Mendapatkan Gelar Sarjana (S-I) Pada
Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Labuhanbatu



OLEH:
MUHAMMAD AZRIEL RAMBE
2102100202

PROGRAM STUDI HUKUM PERDATA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LABUHANBATU
RANTAUPRAPAT
2025

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

JUDUL : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA LAHAN
DALAM TRANSAKSI MENYEWA LAHAN

NAMA : MUHAMMAD AZRIEL RAMBE

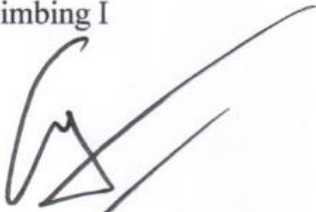
NPM : 2102100202

PRODI : HUKUM PERDATA

KONSENTRASI : HUKUM PERDATA

Disetujui oleh:

Pembimbing I



(Dr. Sriono, S.H., M.kn)

NUPTK: 9534762663130332

Pembimbing II

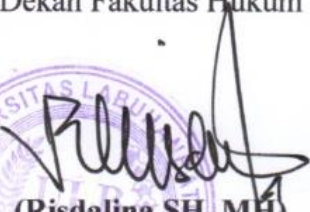


(Dr. Elviana Sagala, S.H., M.Kn)

NUPTK: 3760753656230112

Disahkan oleh:

Dekan Fakultas Hukum


(Risdalina SH, MH)
NUPTK: 693842643230112

LEMBAR PENGESAHAN NASKAH TUGAS AKHIR

JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PENYEWA LAHAN DALAM
TRANSAKSI MENYEWA LAHAN
PENYUSUN : MUHAMMAD AZRIEL RAMBE
NPM : 2102100202
PRODI : HUKUM PERDATA
KONSENTRASI : HUKUM PERDATA

Telah diuji dan Dinyatakan Lulus Dalam Ujian Sarjana
Pada tanggal September 2025

TIM PENGUJI

Penguji I (Ketua)

Nama : Dr. Sriono, S.H., M.kn
NUPTK : 9534762663130332

Tanda Tangan

Penguji II (Anggota)

Nama : Risdalina SH, MH
NUPTK : 693842643230112

Penguji III (Anggota)

Nama : Indra Kumalasari M,S.H.,M.H
NUPTK : 6857765666131082

Rantauprapat, September 2025

Dekan Fakultas
Hukum


Risdalina, SH.,MH
NUPTK. 693842643230112

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum


Indra Kumalasari,SH.,MH
NUPTK. 6857765666131082

PERNYATAAN

YANG BERTANDA TANGAN DI BAWAH INI:

NAMA : MUHAMMAD AZRIEL RAMBE

NPM : 2102100202

JUDUL : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA LAHAN
DALAM TRANSAKSI MENYEWA LAHAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada program studi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu adalah hasil karya tulis penulis sendiri. Semua kutipan maupun rujukan dalam penulisan skripsi ini telah penulis cantumkan sumbernya dengan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jika dikemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau Sebagian skripsi ini bukan hasil karya penulis atau plagiat, penulis bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang disandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Rantauprapat, 03 Agustus 2025

Yang membuat pernyataan



Muhammad Azriel Rambe

NPM. 2102100202

ABTRAK
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA LAHAN DALAM
TRANSAKSI MENYEWA LAHAN

Oleh
MUHAMMAD AZRIEL RAMBE
(2102100202)

Latar belakang penelitian ini didasari oleh seringnya terjadi wanprestasi dari pemilik lahan terhadap penyewa, serta risiko hukum yang dihadapi pemilik lahan ketika menjual lahan yang masih dalam masa sewa. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis hak dan kewajiban penyewa dan pemilik lahan, perlindungan hukum yang tersedia bagi penyewa, ketentuan hukum terkait jual beli lahan yang masih dalam masa sewa, risiko hukum bagi pemilik lahan, serta mekanisme penyelesaian sengketa dan peran lembaga hukum dalam memberikan perlindungan hukum. Adapun metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dengan studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, literatur hukum, serta dokumen terkait. Analisis dilakukan secara kualitatif untuk menggalih dan menguraikan perlindungan hukum yang ada. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap penyewa lahan sangat penting untuk mengantisipasi wanprestasi dari pemilik lahan. Hak dan kewajiban penyewa dan pemilik lahan harus diatur secara jelas dalam perjanjian sewa menyewa agar hak penyewa lahan terlindungi dan kewajiban pemilik lahan terpenuhi. Dalam transaksi jual beli lahan yang masih terikat perjanjian sewa, pemilik lahan menghadapi risiko hukum yang signifikan. Hak sewa yang melekat pada lahan tetap berlaku, walaupun terjadi jual beli, sehingga pemilik lahan harus memperhatikan ketentuan hukum dan menghargai hak-hak penyewa lahan agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan melalui berbagai mekanisme, seperti konsultasi, negosiasi, mediasi, dan litigasi, dengan peran aktif pemerintah dan lembaga hukum sangat penting dalam memberikan perlindungan hukum dan memastikan penyelesaian sengketa berjalan efektif dan juga adil. Penelitian ini merekomendasikan agar perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis dan mengatur hak serta kewajiban secara rinci, dan perlunya sosialisasi dan penguatan peran lembaga hukum dalam penyelesaian sengketa agar perlindungan hukum terhadap penyewa dan pemilik lahan dapat terwujud secara optimal.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Menyewa Lahan, Transaksi Jual Beli

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas berkat dan rahmat-Nya, sehingga penulis selalu diberi kemudahan dalam menyelesaikan Skripsi ini. Hanya atas kuasa dan kehendak-Nya, penulis bisa menyelesaikan Skripsi yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA LAHAN DALAM TRANSAKSI MENYEWA LAHAN”. Shalawat salam penulis sampaikan kepada jujungan kita nabi besar Muhammad SAW. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

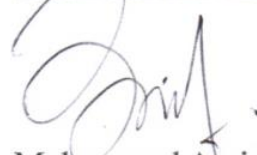
1. Bapak Halomoan, SH.,MH selaku Ketua Yayasan Universitas Labuhanbatu
2. Bapak Ade Parlaungan Nasution, SE.MSi,Ph.d Selaku Rektor Universitas Labuhanbatu.
3. Ibu Risdalina, SH.MH. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu.
4. Bapak Indra Kumalasari M, SH.,MH., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu.
5. Bapak Dr. Sriono, S.H., M.Kn selaku Pembimbing 1 penulis yang telah banyak memberikan arahan maupun metode penulisan dalam penyelesaian skripsi ini.
6. Ibu Dr. Elviana Sagala, S.H., M.Kn selaku Pembimbing II penullis yang telah banyak memberikan arahan maupun metode penulisan dalam penyelesaian skripsi ini.
7. Bapak Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu yang telah banyak memberi ilmu kepada penulis.

8. Teristimewa kepada ibunda dan ayahanda, serta kakak, abang, dan adik penulis seluruh keluarga. Penulis mengucapkan terimakasih telah memberikan dukungan moril dan inspirasi serta doanya setiap saat kepada penulis.
9. Teman-teman seangkatan di Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, selama mengikuti perkuliahan maupun dalam membantu penyelesaian skripsi ini, tiada yang dapat diucapkan selain ucapan sukses untuk semua.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangannya, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis membuka diri untuk menerima saran maupun kritik dari para pembaca demi penyempurnaannya dalam upaya menambah khasanah pengetahuan dan bobot dari skripsi ini, semoga skripsi ini dapat bermanfaat, baik bagi perkembangan pengetahuan maupun bagi semua pihak.

Rantauprapat, 03 Agustus 2025

Salam dan Hormat



Muhammad Azriel Rambe

2102100202

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	iv
BAB 1	1
PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Manfaat Penelitian.....	7
BAB II	8
TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 Notaris	8
2.2 Transaksi Jual Beli.....	10
2.3 Pihak Penjual	14
2.4 Pihak Pembeli	16
2.5 Pihak Ketiga	17
2.6 Sewa Menyewa.....	19
2.7 Pinjam Pakai	21
2.8 Perlindungan Hukum.....	22
2.9 Kerangka Berfikir	25
BAB III	26
METODE PENELITIAN.....	26
3.1 Jenis Penelitian	26
3.2 Tempat dan Waktu Penelitian	27
3.3 Jenis Pendekatan.....	28

3.4	Bahan dan Alat	28
3.5	Sumber Data	28
3.6	Cara Kerja Pengumpulan Data	29
3.7	Teknik Pengumpulan Data.....	30
3.8	Teknik Analisis Data.....	30
BAB IV		32
PEMBAHASAN.....		32
4.1	Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Lahan Dalam Menghadapi Wanprestasi Dari Pemilik Lahan?	32
4.1.1	Hak dan Kewajiban Penyewa dan Pemilik Lahan.....	36
4.1.2	Perlindungan Hukum Yang Tersedia Bagi Penyewa Lahan	40
4.2	Bagaimana Resiko Hukum Bagi Pemilik Lahan Menjual Lahan Yang Masih Terlibat Sewa Menyewa?	43
4.2.1	Ketentuan Hukum Terkait Jual Beli Lahan Yang Masih Dalam Masa Sewa 44	
4.2.2	Risiko Hukum Yang Dihadapi Pemilik Lahan	46
4.2.3	Upaya Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa 48	
4.2.4	Peran Pemerintah dan Lembaga Hukum	53
BAB V		59
PENUTUP		59
5.1	Kesimpulan.....	59
5.2	Saran	59
DAFTAR PUSTAKA		60