

**DESKRIPSI TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN SEWA
MENYEWA TANAH WARISAN**



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Rangka Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum**

OLEH

ARDI ROBINSON NENABU

NIM : 21310125

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA

KUPANG

2025

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ardi Robinson Nenabu

NIM : 21310125

Alamat : Oesapa

Menyatakan bahwa karya ilmiah ini adalah hasil karya saya sendiri dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar dan bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila di kemudian hari terbukti merupakan plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Kupang, 10 Juni 2025

Penulis



Ardi Robinson Nenabu

NIM : 21310125

LEMBARAN PENGESAHAN SKRIPSI
Disetujui untuk dipertahankan di Hadapan Dewan Penguji

Kupang, 2025

Pembimbing I



Dr. Melkianus Ndaomanu, SH.,M.Hum

NUPTK: 3354742643130063

Pembimbing II



Soleman Kette,SH.M.Hum

NUPTK: 9152739640130063



**UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA KUPANG
FAKULTAS HUKUM**

Jl. Adisucipto P.O.BOX 147 Telepon (0380) 881677 Kupang-NTT

Fax: +62 380 881677

Email: admind@ukaw.ac.id/ukaw-kupang@yahoo.co.id

BERITA ACARA UJIAN

Pada hari ini Senin, 28 (dua puluh delapan) Juli 2025 (dua ribu dua puluh lima), bertempat di Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana telah diselenggarakan ujian sarjana dengan susunan penguji :

PANITIA PEGUJI

Ketua : Dr. Yanto M. P. Ekon, S.H.,M.Hum

Sekretaris : Liven E. Rafael, S.H.,M.Hum

Anggota : 1. Dr. Melkianus Ndaomanu, S.H.,M.Hum

2. Soleman Kette, S.H.,M.Hum

3. Frengky Ndaomanu, S.H.,M.H

TANDA TANGAN

Kupang, 28 Juli 2025

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Kristen Artha Wacana Kupang



Dr. Yanto Melkianus P. Ekon, S.H.,M.Hum
NUPTK. 7862752653130072

MOTTO

Semua Akan Indah Pada Waktunya

(Pengkhobah 3:11)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini Penulis persembahkan kepada:

1. Tuhan pemilik kehidupan yang tak henti-hentinya memberikan penulis petunjuk, kelancaran dan mampu melewati setiap proses penyelesaian studi sampai pada tahap ini.
2. Ayah tercinta Dominggus Nenabu dan Mama tercinta Yorince Banunaek yang telah mengusahakan segala sesuatu demi keberhasilan saya. Kasih, doa, pengorbanan, kerja keras yang tiada tahu rasa lelah demi memberikan yang terbaik, serta dukungan tanpa henti yang diberikan oleh Ayah dan Mama adalah kekuatan terbesar saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Kepada kakak saya, Frida Yulianti Nenabu, yang dengan penuh kasih rela tidak melanjutkan studi demi memberikan kesempatan kepada saya, untuk melanjutkan pendidikan. Pengorbanan, usaha, dan doa yang selalu diberikan adalah wujud cinta tak ternilai yang menjadi kekuatan bagi saya untuk menyelesaikan studi ini.
4. Kepada Tresna Nggadas, yang telah menemani saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Ucapan terima kasih yang tulus juga saya sampaikan kepada sahabat-sahabat saya, Juan Koro, Yosua Punuf, Rizal Edon, Aurel Lakusaba, Maya Ndolu, Rya Banunaek, yang telah setia menemani saya selama masa perkuliahan. Bersama kalian, saya melewati suka dan duka, berbagi tawa, dukungan, serta semangat di setiap langkah perjalanan ini.

6. Terima kasih kepada teman-teman kelas B angkatan 2021 serta seluruh mahasiswa Hukum angkatan 2021 di Universitas Kristen Artha Wacana.
7. Almamater tercinta Universitas Kristen Artha Wacana.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas Anugerah, penyertaan dan perkenanan-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini yang berjudul **“Deskripsi Tentang Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Warisan ”**. Penulis menyadari akan berbagai keterbatasan yang penulis miliki dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, namun karena adanya arahan dan bimbingan yang diberikan oleh para pembimbing, (Pembimbing I dan Pembimbing II) maka tulisan ilmiah (Skripsi) ini dapat diselesaikan.

Selain proses bimbingan yang menghantar penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, adapun proses lain yang penulis lalui selama menjalani masa perkuliahan pada jenjang Strata Satu (S1) hingga saat ini, dan begitu banyak campur tangan dari berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, karena telah membantu penulis baik secara moril maupun materil serta doa bagi penulis. Pada kesempatan ini pula, dengan penuh kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang tulus kepada :

1. Rektor Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Bapak Prof. Dr. Ir.Godlief Frederik Neonufa, M.T
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Bapak Dr. Yanto M.P. Ekon, SH.M.Hum.

3. Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Bapak Soleman Kette, SH.M.Hum.
4. Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Bapak Liven E. Rafael, SH.M.Hum
5. Kepala Unit Pelayanan Bantuan Hukum (UPBH) Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang, Bapak Tontji Chr. Rafael, SH.MH
6. Dosen Pembimbing Akademik Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang, Bapak Ellon B.C Mau, SH., M.Hum.
7. Bapak Dr. Melkianus Ndaomanu, SH., M.Hum selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Soleman Kette, SH.M.Hum selaku Dosen Pembimbing II yang selalu memberikan dukungan, semangat, motivasi dan saran-saran yang terbaik bagi saya selama penulisan skripsi sampai selesai dengan baik.
8. Semua Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum yang sudah memberikan ilmu bagi penulis selama perkuliahan.
9. Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang yang sudah membantu administrasi selama penulis menempuh perkuliahan.
10. Teman-teman Kelas B Angkatan 2021.
11. Fakultas Hukum Tercinta Universitas Kristen Artha Wacana.
12. Almamater tercinta Universitas Kristen Artha Wacana.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	i
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
BERITA ACAR	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. RUMUSAN MASALAH	11
C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN	11
D. KEASLIAN PENELITIAN	12
E. METODE PENELITIAN	14
1. Sifat Penelitian	14
2. Jenis Penelitian	15
3. Variabel Penelitian	15
4. Sumber Data	16
5. Teknik Pengumpulan Data	18
6. Analisis Data	18
BAB II	19
TINJAUAN PUSTAKA	19
A. PERJANJIAN	19
1. Pengertian Perjanjian	19
2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian	20
3. Asas-Asas Perjanjian	23
4. Unsur-Unsur Perjanjian	26
B. SEWA MENYEWAKAN	28
1. Pengertian Sewa Menyewa	28
2. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan dan	

Penyewa	31
3. Berakhirnya Sewa Menyewa	37
C. TANAH WARISAN	39
1. Pengertian Tanah Warisan	39
2. Peralihan Hak atas Tanah	43
3. ketentuan Jangka Waktu Perjanjian Sewa Menyewa Berdasarkan KUHPerduta	47
D. PROSES PENEGAKAN HUKUM PERKARA PERDATA	50
1. Pengajuan Gugatan	50
2. Penunjukan Majelis Hakim dan Penetapan Hari Sidang	52
3. Pemanggilan Para Pihak	53
4. Sidang Pertama dan Mediasi	53
5. Pemeriksaan Pokok Perkara (Replik,Duplik)	53
6. Pembuktian	54
7. Kesimpulan	58
8. Putusan Hakim	58
E. UPAYA HUKUM	61
1. Pengertian Upaya Hukum	61
2. Jenis-Jenis Upaya Hukum	62
BAB III	65
DESKRIPSI DAN ANALISI HASIL PENELITIAN	65
A. DESKRIPSI HASIL PENELITIAN	65
B. ANALISIS HASIL PENELITIAN	139
BAB IV	158
PENUTUP	158
A. KESIMPULAN	158
B. SARAN	158
DAFTAR PUSTAKA	160
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	162

ABSTRAK

Sewa menyewa tanah warisan merupakan bentuk perjanjian antara ahli waris dengan pihak lain atas tanah yang telah diwariskan, yang seringkali melibatkan aspek hukum seperti hak atas tanah dan pembagian warisan. Dalam konteks ini, peraturan mengenai sewa menyewa tanah diatur dalam KUHPdata dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menegaskan bahwa hak milik atas tanah dapat diwariskan secara turun-temurun tanpa batas waktu. Penelitian ini mengkaji: 1. Mengapa Pengadilan Negeri Mengabulkan gugatan sebagian dalam sengketa perjanjian sewa-menyewa tanah warisan? 2. Mengapa pengadilan tinggi dan Mahkamah Agung Menolak gugatan penggugat dalam sengketa perjanjian sewa-menyewa tanah warisan? Tujuan dalam penelitian ini adalah: 1. Untuk mengetahui alasan Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan sebagian dalam sengketa perjanjian sewa-menyewa tanah warisan. 2. Untuk mengetahui alasan Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung menolak gugatan penggugat dalam sengketa perjanjian sewa-menyewa tanah warisan. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan hukum Normatif dengan Deskriptif Kualitatif, berdasarkan studi literatur dan analisis Putusan Pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1. Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan sebagian dalam sengketa perjanjian sewa-menyewa tanah warisan: Perjanjian sewa telah berakhir secara sah pada 1 Agustus 2014, Surat Somasi dari para tergugat yang mendesak perpanjangan sewa melanggar hak pemilik, Tidak ada Itikad Baik untuk mengosongkan tanah meski telah diminta. 2. a. Penyebab Pengadilan Tinggi menolak gugatan penggugat: Asas Pacta Sunt Servanda dan hak opsi, Somasi bukan perbuatan melawan hukum, gugatan tidak berdasarkan prestasi pihak penggugat, dwangsom tidak proporsional. 2. b. Penyebab Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi: Somasi bukan perbuatan melawan hukum, Hak opsi adalah klausul yang sah dan berlaku, Somasi tidak melanggar unsur perbuatan melawan hukum dalam pasal 1365 KUHPdata. Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan maka: 1. Alasan Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan sebagian, yaitu: karena terbukti para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang memaksa penggugat untuk memperpanjang masa sewa yang telah berakhir pada 1 agustus 2014. 2. Alasan Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung menolak gugatan penggugat, yaitu: karena Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat somasi dari para tergugat tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena merupakan hak opsi dari para tergugat untuk melakukan perpanjangan sewa dan Hakim Mahkamah Agung berpendapat putusan Pengadilan Tinggi sudah tepat dan tidak salah dalam menerapkan hukum. Adapun Saran dalam penelitian ini menekankan pihak-pihak dalam sewa menyewa disarankan untuk selalu menuangkan kesepakatan secara tertulis, termasuk ketentuan perjanjian dan penghentian sewa, serta menjunjung tinggi asas itikad baik dalam menjalankan maupun mengakhiri perjanjian.

kata kunci: Deskripsi, Penyelesaian Sengketa, Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Warisan

ABSTRACT

Lease of inherited land is a form of agreement between heirs and other parties over inherited land, which often involves legal aspects such as land rights and inheritance distribution. In this context, regulations regarding land leases are regulated in the Civil Code and the Basic Agrarian Law (UUPA), which emphasizes that land ownership rights can be inherited from generation to generation without a time limit. This study examines: 1. Why did the District Court grant a partial lawsuit in a dispute over an inherited land lease agreement? 2. Why did the High Court and the Supreme Court reject the plaintiff's lawsuit in a dispute over an inherited land lease agreement? The objectives of this study are: 1. To determine the reasons why the District Court granted a partial lawsuit in a dispute over an inherited land lease agreement. 2. To determine the reasons why the High Court and the Supreme Court rejected the plaintiff's lawsuit in a dispute over an inherited land lease agreement. The research method used is a Normative legal approach with Qualitative Descriptive, based on literature studies and analysis of Court Decisions. The results of the study show that: 1. The District Court granted a partial lawsuit in the inheritance land lease agreement dispute: The lease agreement has legally ended on August 1, 2014, the letter of summons from the defendants urging the extension of the lease violates the owner's rights, There is no good faith to vacate the land even though it has been requested. 2. a. Reasons for the High Court to reject the plaintiff's lawsuit: The principle of Pacta Sunt Servanda and the right of option, the summons is not an unlawful act, the lawsuit is not based on the plaintiff's achievements, dwangsom is not proportional. 2. b. Reasons for the Supreme Court to reject the cassation application: The summons is not an unlawful act, The right of option is a valid and valid clause, the summons does not violate the elements of an unlawful act in Article 1365 of the Civil Code. Based on the results of the research conducted by the author, then: 1. The reason the District Court granted the lawsuit in part, namely: because it was proven that the defendants had committed an unlawful act, which forced the plaintiff to extend the lease period which had ended on August 1, 2014. 2. The reason the High Court and the Supreme Court rejected the plaintiff's lawsuit, namely: because the High Court Judge was of the opinion that the summons from the defendants could not be categorized as an unlawful act, because it was the defendants' optional right to extend the lease and the Supreme Court Judge was of the opinion that the High Court's decision was appropriate and not wrong in applying the law. The suggestion in this study emphasizes that the parties in the lease are advised to always put the agreement in writing, including the terms of the agreement and termination of the lease, and uphold the principle of good faith in carrying out and terminating the agreement.

Keywords: Description, Dispute Resolution, Inherited Land Lease Agreement