

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PENGGUNA SEWA TANAH UNTUK
MENDIRIKAN BANGUNAN DI KELURAHAN KELIMUTU DITINJAU
DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Guna Meraih Gelar Sarjana Hukum**



OLEH

RAFINTA PAULINA POLU
NIM : 2020110131

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM DAN SOSIAL HUMANIORA
UNIVERSITAS FLORES
ENDE
2025**

LEMBAR PERSUTUJUAN

**TANGGUNGJAWAB HUKUM PENGGUNA KONTRAK TANAH UNTUK
MENDIRIKAN BANGUNAN DI KELURAHAN KELIMUTU DITINJAU
DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**

SKRIPSI

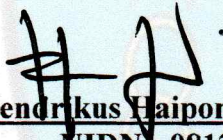
DI SUSUN OLEH :

RAFINTA PAULINA POLU

NIM. 2020110131

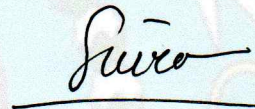
Disetujui

Pembimbing I



Hendrikus Haipon, SH., M.Hum
NIDN : 0812117801

Pembimbing II



SUMIRAHAYU SULAIMAN, S.H., M.Hum
NIDN : 0801028602

MENGETAHUI:

**Dekan
Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora
Universitas Flores**



Christina Bagenda, S.H., M.H
NIDN : 0823036701

**Ketua
Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Flores**



Hendrikus Haipon, SH., M.Hum
NIDN : 0812117801

LEMBAR PENGESAHAN

TANGGUNG JAWAB HUKUM PENGGUNA SEWA TANAH UNTUK MENDIRIKAN BANGUNAN DI KELURAHAN KELIMUTU DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA SKRIPSI

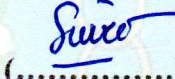
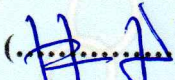
Disusun Dan Diajukan Oleh

RAFINTA PAULINA POLU
2020110131

Telah Diuji Dan Dipertanggungjawabkan Didepan dewan Penguji Skripsi pada
hari : Kamis

Tanggal: 06 Maret 2025

Tim Penguji

1. Agustinus F. Paskalino Dadi S.Fil.,M.Hum. 
(Ketua Penguji)
2. Maria A. Liza Quintarti, S.H.,M.Hum. 
(Sekretris Penguji)
3. Christina Bagenda, S.H.,M.H. 
(Anggota)
4. Sumirahayu Sulaiman, S.H.,M.Hum. 
(Anggota)
5. Hendrikus Haipon, SH.,M.Hum. 
(Anggota)



Christina Bagenda, S.H.,M.H
NIDN : 0823036701



Hendrikus Haipon, S.H.,M.Hum
NIDN : 0812117801

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rafinta Paulina Polu
NIM : 2020110131
Fakultas : Hukum dan Sosial Humaniora
Program Studi : Ilmu Hukum
Perguruan Tinggi : Universitas Flores

Dengan ini menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah/Skripsi yang berjudul **“Tanggung Jawab Hukum Pengguna Kontrak Tanah Untuk Mendirikan Bangunan Di Kelurahan Kelimutu Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”** merupakan hasil karya saya sendiri dan belum pernah diajukan oleh siapapun dalam memperoleh gelar sarjana di suatu Perguruan Tinggi manapun. Dengan demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dipergunakan sebagai mana mestinya

Ende, Februari 2025



Penulis

Rafinta Paulina Polu

NIM. 2020110131

MOTTO

Kesalahan adalah Kesempatan Untuk Belajar dan Menjadi Lebih Baik

Mengakui Kesalahan adalah Langkah Pertama Menuju Perbaikan

Rafinta Polu

PERSEMBAHAN

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karya tulis ini kupersembahkan kepada:

1. Tuhan Yang Esa atas kesempatan, rahmatNya, berkatNya Penulis bisa menyelesaikan skripsi ini, dan atas pelajaran yang berharga, yang terjadi dalam hidup penulis dalam proses pengerjaan skripsi ini.
2. Kedua orangtua tercinta Bapak Markus Gebo dan Mama Teliriani Paulina Polu dengan segala bentuk cinta, pengorbanan, dan kerja kerasnya sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan Sarjana ini, serta kakak Yetriana Marteni Ere, adik Elias Woda Pula, dan adik Magdalena Kewa yang tidak pernah berhenti memberikan doa dan dukungan dalam hidup Penulis.
3. Keluarga besar Penulis yang berada di Flores keluarga Bapak di Kota Baru, Maumere, Ratenggoji, Hangalande, Lokaoja, Deturia, Detukeli, Ende dan yang berada di Kalimantan keluarga Mama yang berada di Teluk Bingkai yang selama ini sudah dengan sukarela membimbing, memberikan dukungan kepada penulis.
4. Kedua Dosen Pembimbing, Bapak Hendrikus Haipon, S.H.,M.Hum dan Ibu Sumirahayu Sulaiman, S.H.,M.,Hum yang selalu memotivasi dan membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Kedua Pembimbing Akademik Penulis Ibu Christiana Sri Murni (Alm) dan Bapak Agustinus F. Paskalino Dadi S.FIL.,M.Hum, yang banyak memberikan bimbingan, nasihat, dan motivasi kepada penulis.
6. Kekasih tercinta Filemon Mbenu Nadju yang banyak membantu, menemani, memberikan semangat, motivasi, tempat berkeluh kesah dari awal masa kuliah sampai pada akhirnya Penulis menyelesaikan skripsi.
7. Kepada diriku sendiri, Rafinta Paulina Polu, terimakasih sudah bertahan sejauh ini, sampai pada tahap ini, semua tidak mudah, namun masih tetap kuat, dengan begitu banyak masalah yang sempat menjadi badai dalam penulisan skripsi ini, masalah intern dengan diri sendiri, yang mempengaruhi mental, kesehatan, sehingga sempat tertunda dalam

penulisan skripsi ini, begitu banyak hal yang disimpan sendiri, sehingga menjadi luka terimakasih diriku, semoga setelah ini, semua bisa kembali normal, semua baik-baik saja, semua berjalan sesuai harapanku, aku belajar dari masalah ini.

8. Almamater tercinta Universitas Flores Khususnya Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas kesempatan, rahmat, berkat perlindungan, pemeliharaan dan bimbinganNya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul **“TANGGUNG JAWAB HUKUM PENGGUNA SEWA TANAH UNTUK MENDIRIKAN BANGUNAN DI KELURAHAN KELIMUTU DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA”** dengan baik sebagai tugas akhir pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum dan Sosial Humaniora, Universitas Flores.

Skripsi ini merupakan penerapan sejumlah teori ilmu hukum yang diperoleh penulis guna menambah wawasan penulis, selain untuk memenuhi tugas dan syarat-syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum dan Sosial Humaniora Universitas Flores. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mendapat banyak bantuan berupa bimbingan dan saran, sehingga patut penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Rektor Universitas Flores Bapak Dr. Wilybrodus Lanamana, M.M.A. beserta jajarannya yang dengan bijaksana memimpin Lembaga Pendidikan Tinggi Universitas Flores.
2. Dekan Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora Ibu Christina Bagenda, S.H., M.H, dan yang dengan bijaksana menyelenggarakan proses pembelajaran di tingkat fakultas.
3. Wakil Dekan 1 Bapak Agustinus F. Paskalino Dadi S.FIL.,M.Hum Bidang Akademik
4. Wakil Dekan 2 Ibu Ernesta Arita Ari S.H.,M.Hum Bidang Administrasi Umum, Keuangan dan Kepegawaian

5. Wakil Dekan 3 Ibu Gratiana Sama S.Pd.,M.Hum Bidang Kemahasiswaan
6. Bapak Hendrikus Haipon, S.H.,M.Hum sebagai Ketua Program Studi dan Dosen pembimbing I yang sudah selalu memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis sejak awal pemilihan judul hingga tahap sidang skripsi juga membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyusun skripsi ini.
7. Ibu Sumirahayu Sulaiman, S.H.,M.Hum sebagai Sekertaris Ketua Program Studi dan Dosen pembimbing II yang sudah membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyusun skripsi ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Ilmu Hukum yang menunjang proses pembelajaran bagi penulis selama mengikuti perkuliahan.
9. Ibu Christiana Sri Murni, S.H.,M.Hum (Alm) dan Bapak Agustinus F. Paskalino Dadi, S.Fil.,M.Hum selaku dosen Pembimbing Akademik penulis.
10. Bapak dan Ibu Pegawai Program Studi Ilmu Hukum yang dengan penuh pengabdian melayani dan melancarkan semua urusan administrasi.
11. Kantor Kelurahan Kelimutu yang telah membantu penulis dengan memberikan informasi, data selama penelitian yang berkaitan dengan penyusunan skripsi ini.
12. Rekan-rekan mahasiswa angkatan 2020 yang telah memberikan dukungan kepada penulisan melakukan penelitian sampai dengan penyusunan skripsi ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak lepas dari kekurangan dan masih jauh dari kata sempurna, untuk itu demi penyempurnaan skripsi ini, penulis mengharapkan kritikan dan saran yang membangun dari pembaca. Semoga skripsi ini berguna bagi pembaca.

Ende, Februari 2025

Penulis

Rafinta Paulina Polu

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Ruang Lingkup Masalah.....	7
1.4 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian	7
1.4.1 Tujuan Penelitian	7
1.4.2 Manfaat Penelitian.....	8
1.5 Metode Penelitian	9
1.5.1 Jenis Penelitian	9
1.5.2 Pendekatan Penelitian	10
1.6 Sumber Data.....	10
1.7 Teknik Pengumpulan Data	10
1.8 Analisi Data	12
1.9 Lokasi Penelitian	12

1.10 Sistematika Penulisan.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
2.1 Pengertian Tanggung Jawab	14
2.2 Pengertian Tanggung Jawab Hukum	16
2.3 Pengertian Kontrak	21
BAB III TANGGUNG JAWAB HUKUM PENGGUNA KONTRAK	
DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA.....	26
3.1 Kesepakatan Mereka yang Mengikatkan dirinya.....	26
3.2 Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan	33
3.3 Terjadinya Suatu Pokok Persoalan Tertentu	36
3.4 Akibat dari Pelanggaran yang Dilakukan oleh Penyewa.....	45
BAB IV FAKTOR APA YANG MENYEBABKAN PENGGUNA	
KONTRAK TIDAK MENEPATI PERJANJIAN KONTRAK YANG	
TELAH DISEPAKATI.....	50
4.1 Faktor Internal.....	50
4.1.1 Keterdesakan Ekonomi.....	50
4.1.2 Kurangnya Pemahaman Terhadap Perjanjian	51
4.1.3 Iktikad yang Tidak Baik	53
4.2 Faktor Eksternal	54
4.2.1 Memanfaatkan Bangunan Usaha.....	54
BAB V PENUTUP	56
5.1 Kesimpulan	56
5.2 Saran	58
5.2.1 Saran Bagi Para Pihak yang Melakukan Perjanjian	58
LAMPIRAN.....	
DAFTAR PUSTAKA.....	

ABSTRAK

Judul Skripsi “Tanggung jawab Hukum Pengguna Sewa Tanah Untuk Mendirikan Bangunan Di Kelurahan Kelimutu Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” Disusun Oleh Rafinta Paulina Polu, NIM:2020110131

Perikatan dalam bentuk kontrak sewa menyewa, akan menimbulkan hak dan kewajiban antar pihak, adanya permasalahan yang timbul dikarenakan pelanggaran yang dilakukan pihak penyewa, yang mana telah melanggar ketentuan Pasal 1559 KUHPdata juga perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, maka pihak penyewa bertanggung jawab atas akibat dari pelanggaran yang dilakukan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana tanggungjawab hukum pengguna kontrak tanah untuk mendirikan bangunan di Kelurahan Kelimutu Ditinjau dari KUHPdata, dan faktor- faktor yang menyebabkan pengguna kontrak tidak menepati perjanjian kontrak yang telah disepakati Penelitian ini menggunakan penelitian empiris, dengan pendekatan yuridis sosiologis. Hasil yang diperoleh dari proses wawancara kepada pihak yang memberikan sewa menyatakan bahwa benar adanya pelanggaran yang dilakukan oleh pihak penyewa, yang mana ia harus bertanggungjawab atas segala akibat yang ditimbulkan dari pelanggaran yang ia lakukan, dengan mengganti kerugian. Faktor- faktor penyebab penyewa tidak menepati perjanjian yang telah disepakati yaitu, ada faktor internal, faktor keuangan, faktor kurangnya pemahaman terhadap isi perjanjian, adanya niat yang tidak baik dan faktor eksternal, sosial dan budaya faktor pemanfaatan bangunan. Kesimpulan: Dari hasil yang penulis temukan di lokasi penelitian dengan mewawancarai pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, pihak yang menyewa mengakui bahwa adanya tindakan menyewakan kembali oleh pihak yang menyewa, dan pihak penyewa bertanggungjawab atas segala kerugian yang timbul, namun pihak kedua tidak mengakui adanya pelanggaran tersebut dengan mengatakan bahwa ia tidak melakukan pelanggaran apapun, hanya tuduhan yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan. Adapun saran-saran yang perlu penulis sampaikan adalah sebagai berikut: 1. Bagi para pihak yang akan melakukan perjanjian, 2. Bagi pihak yang menyewakan, 3. Bagi pihak yang menyewa.

Kata Kunci: Tanggung jawab hukum, kontrak tanah, mendirikan bangunan

ABSTRACT

Thesis with the title "Legal Responsibility of Land Contract Users to Construct Buildings in Kelimutu Village Reviewed from the Civil Code" Compiled by Rafinta Paulina Polu, NIM: 2020110131

The agreement in the form of a lease contract, will give rise to rights and obligations between the parties, there are problems that arise due to violations committed by the tenant, which has violated the provisions of Article 1559 of the Civil Code as well as agreements that have been agreed upon by both parties, then the tenant is responsible for the consequences of the violations committed. This study uses empirical research, with a sociological juridical approach. The results obtained from the interview process with the party providing the lease stated that it was true that there was a violation committed by the tenant, for which he must be responsible for all consequences arising from the violation he committed, by replacing the losses. The factors causing the tenant not to fulfill the agreed agreement are, there are internal factors, financial factors, factors of lack of understanding of the contents of the agreement, bad intentions and external factors, social and cultural factors of building utilization. Conclusion: From the results that the author found at the research location by interviewing the lessor and the lessor, the lessor admitted that there was an act of re-renting by the lessor, and the lessee was responsible for all losses incurred, but the second party did not admit the violation by saying that he did not commit any violation, only accusations made by the lessor. The suggestions that the author needs to convey are as follows: 1. For the parties who will make an agreement, 2. For the lessor, 3. For the lessee.

Keywords: Legal responsibility, land contract, to establish a building.