

**SKRIPSI**  
**TINJAUAN YURIDIS PEMBANGUNAN RUMAH MAKAN DIATAS**  
**TANAH SEWA**

*(Studi Akta Perjanjian Sewa Tanah Di Kabupaten Sragen)*



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat Guna  
Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh:

**EVA DEVI KARTIKA SARI**

NIM: C.100.180.223

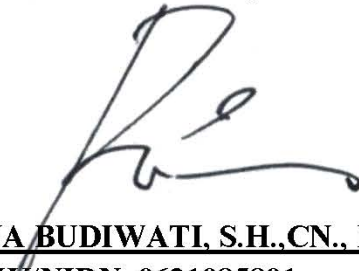
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2023**

## **HALAMAN PERSETUJUAN**

**Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan Dewan Penguji  
Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta**

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R' followed by a stylized flourish.

**SEPTARINA BUDIWATI, S.H., CN., M.H.**

**NIK/NIDN. 0621085801**

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi Fakultas  
Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada

Hari : Senin

Tanggal : 30 Januari 2023

Dewan Penguji:

- |                                                               |                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Septarina Budiwati, S.H., M.H.CN.<br>(Ketua Dewan Penguji) | (.....  )  |
| 2. Diana Setiawati, S.H., LLM.<br>(Anggota I Dewan Penguji)   | (.....  )  |
| 3. Dr. Arief Budiono, S.H., M.H<br>(Anggota II Dewan Penguji) | (.....  ) |

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta



Prof. Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H.

NIP. 0026126801

## **PERNYATAAN**

Yang Bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Eva Devi Kartika Sari

NIM : C100180223

Alamat: Tompe Rt16/ Rw05 Jirapan Masaran Sragen

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar Pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 28 Januari 2023

Yang membuat pernyataan.



EVA DEVI KARTIKASARI

C100.180.223

## **MOTTO**

Menghafal adalah cara yang susah payah untuk mengkoleksi informasi. Tapi dalam proses itu sesungguhnya kita tak dilatih menggunakan informasi itu buat memecahkan masalah.

-Goenawan Mohamad-

“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.”

– QS Al-Insyirah: 5-6

## **PERSEMBAHAN**

*Bismillahirrohmanirrohim*

Dengan rasa syukur atas rahmat, petunjuk dan segala kemudahan dari Allah SWT yang di berikan kepada penulis. Karya sederhana penulis persembahkan untuk :

- Kedua orang tua saya, untuk ibu saya yang sudah disisi Allah swt terimakasih sudah mendidik saya dengan sangat baik walaupun ibu meninggalkan saya sebelum saya mengerjakan skripsi, tapi skripsi ini saya persembahkan untu ibu saya tercinta. Untuk bapak saya terimakasih sudah membimbing dan mendidik saya dengan sepenuh hati dan membiayai kuliah sampai selesai dengan seorang diri. Jasa kalian tidak akan pernah terlupakan dan tergantikan
- Untuk adik saya, terimakasih sudah mensupport kakaknya, sudah mau menemani kakanya mengerjakan skripsi dimanapun.
- Untuk teman-teman saya yang sudah memberi semangat dan support yang luar biasa kepada saya terimakasih banyak, tanpa support kalian mungkin saya akan kesulitan mengerjakan skripsi ini sendirian, terimakasih atas saran dan masukan dari kalian

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis, yang memberikan jalan terbaik sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar. Sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat, dan para pengikutnya yang setia dan selalu istiqomah di jalannya. Skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Pembangunan Rumah Makan Diatas Tanah Sewa (*Studi Akta Perjanjian Sewa Tanah Di Kabupaten Sragen*)” ini merupakan syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum. Semoga dengan adanya skripsi ini penulis dapat menjadi orang yang lebih baik lagi untuk mengejar dan mewujudkan cita-cita. Penulis menyadari bahwa penyelesaian skripsi ini tidak luput dari motivasi, bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Maka dari itu penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Allah SWT, karena atas izin dan restu-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Prof. Dr. Kelik Wardiono S.H., M.H selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan ijin penelitian bagi penulis.
3. Ibu Septarina Budiwati, S.H., CN., M.H selaku pembimbing utama skripsi, terimakasih sudah berkenan meluangkan waktu dan memberikan ilmu, membimbing serta memberi masukan selama pelaksanaan dan penulisan skripsi
4. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan banyak ilmu selama penulis

menjalankan studi, serta seluruh staff administrasi dan pihak-pihak terkait yang telah membantu proses kelancaran penyelesaian skripsi.

5. Keluarga yang senantiasa memberikan dukungan baik doa, tenaga, semangat serta materi yang telah diberikan kepada penulis.
6. Kepada informan-informan penulis yang baik hati dan bersedia membantu penulis dalam memperoleh data hingga skripsi ini terselesaikan.
7. Teman-temanku Kiki Kuswari, Monica Ayu, Ermy Surya Ningwiyati, Nino, Ridho, Yeni Kusumawati, Indar Khoiriyah, Byah Ayu Sekar Laila yang selalu memberi semangat, motivasi dan menguatkan penulis untuk selalu melakukan yang terbaik.
8. Semua pihak dan teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta angkatan 2018 yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas dukungan dan doa-daoanya.

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan yang terbaik dan kasih sayang-Nya pada kita. Dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan karena kesempurnaan hanya milik-Nya. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat *Aamiin Ya Rabbal 'Alamin*.

*Wassalamu'alaikum Wr.W*

Surakarta, 28 Januari 2023  
Penulis



**EVA DEVI KARTIKASARI**  
**C100.180.223**

## ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis akta perjanjian sewa menyewa tanah yang diatasnya dibangun rumah makan di Kabupaten Sragen. Hak sewa untuk bangunan adalah pemilik tanah menyewakan lahan kosong kepada penyewa dan penyewa mendirikan sebuah bangunan, secara hukum bangunan tersebut adalah hak penyewa kecuali apabila ada perjanjian lain yang telah disepakati oleh penyewa dan yang menyewakan. Pembangunan adalah usaha-usaha untuk meningkatkan taraf hidup serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Perjanjian sewa menyewa termasuk dalam perjanjian konsensual, dimana undang-undang membedakan antara perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis ataupun lisan. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bentuk dan isi tentang perjanjian sewa menyewa tanah yang diatasnya dibangun sebuah rumah makan dan untuk menganalisis akibat hukum perjanjian sewa menyewa tanah yang diatasnya dibangun sebuah rumah makan. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan yuridis normatife dan penelitian ini jenisnya bersifat deskriptif. Hasil Penelitian ini adalah perjanjian sewa menyewa tanah antara pihak pertama dengan pihak kedua telah disepakati bersama. Didalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut telah diperbolehkan oleh pihak pertama untuk mengubah status tanah basah menjadi tanah kering dan dibangun dijadikan usaha rumah makan. perjanjian tersebut telah selesai oleh pihak pertama mengizinkan pihak kedua untuk membongkar dan mengambil bahan bangunan tersebut. Bentuk dan isi perjanjian sewa menyewa tanah yang diatasnya dibangun rumah makan tersebut telah sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme. Perjanjian sewa menyewa tersebut merupakan perjanjian dibawah tangan dan tidak dibuat secara notarial dihadapan notaris. Akibat dari perjanjian sewa menyewa tanah sesuai dengan asas pacta sunt servanda dan sesuai dengan asas itikad baik.

**Kata Kunci:** Akibat Hukum, Perjanjian, Sewa-menyewa.

## **ABSTRACT**

*This study analyzes the land lease agreement deed on which a restaurant was built in Sragen Regency. The right to lease a building is the land owner renting out vacant land to the tenant and the tenant constructing a building, legally the building is the tenant's right unless there is another agreement agreed upon by the lessee and the lessor. Development is efforts to increase the standard of living and increase the welfare of society. Lease agreements are included in consensual agreements, where the law distinguishes between written agreements and unwritten or oral agreements. The purpose of this research is to find out the form and content of the land lease agreement on which a restaurant is built and to analyze the legal consequences of the land lease agreement on which a restaurant is built. The approach used in this research is a normative juridical approach and this research is of a descriptive nature. The results of this study are land lease agreements between the first party and the second party that have been mutually agreed upon. In the land lease agreement, the first party has allowed the first party to change the status of wet land to dry land and build it into a restaurant business. the agreement has been completed by the first party permitting the second party to dismantle and take the building materials. The form and content of the lease agreement on the land on which the restaurant is built is in accordance with the principles of freedom of contract and the principle of consensualism. The lease agreement is a private agreement and is not made notarized before a notary. The consequence of the land lease agreement is in accordance with the pacta sunt servanda principle and in accordance with the principle of good faith.*

**Keywords:** Legal Consequences, Agreements, Leases.

## DAFTAR ISI

|                                                                                                             |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| HALAMAN JUDUL.....                                                                                          | i    |
| HALAMAN PERSETUJUAN.....                                                                                    | ii   |
| HALAMAN PENGESAHAN.....                                                                                     | iii  |
| PERNYATAAN.....                                                                                             | iv   |
| MOTTO .....                                                                                                 | v    |
| PERSEMBAHAN .....                                                                                           | vi   |
| KATA PENGANTAR .....                                                                                        | vii  |
| ABSTRAK .....                                                                                               | ix   |
| ABSTRACT.....                                                                                               | x    |
| DAFTAR ISI.....                                                                                             | xi   |
| DAFTAR GAMBAR .....                                                                                         | xiii |
| DAFTAR LAMPIRAN.....                                                                                        | xiv  |
| BAB I    PENDAHULUAN .....                                                                                  | 1    |
| A. Latar Belakang.....                                                                                      | 1    |
| B. Rumusan Masalah.....                                                                                     | 7    |
| C. Tujuan Penelitian.....                                                                                   | 7    |
| D. Manfaat Penelitian.....                                                                                  | 8    |
| E. Kerangka Pemikiran .....                                                                                 | 9    |
| F. Metode Penelitian .....                                                                                  | 11   |
| G. Sistematika Skripsi .....                                                                                | 13   |
| BAB II    TINJAUAN PUSTAKA.....                                                                             | 15   |
| A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....                                                                    | 15   |
| B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa .....                                                                 | 34   |
| BAB III    HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....                                                             | 45   |
| A. Bentuk Dan Isi Tentang Perjanjian Sewa Menyewa Tanah<br>Yang Diatasnya Dibangun Sebuah Rumah Makan ..... | 45   |
| B. Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Yang<br>Diatasnya Dibangun Sebuah Rumah Makan .....           | 53   |
| BAB IV    PENUTUP .....                                                                                     | 56   |
| A. Kesimpulan.....                                                                                          | 56   |
| B. Saran .....                                                                                              | 57   |

|                      |    |
|----------------------|----|
| DAFTAR PUSTAKA ..... | 58 |
| LAMPIRAN .....       | 61 |

## **DAFTAR GAMBAR**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Gambar 1. Kerangka Pemikiran..... | 9 |
|-----------------------------------|---|

## DAFTAR LAMPIRAN

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Lampiran 1. Hasil Turnity..... | 62 |
|--------------------------------|----|