



SKRIPSI

Judul:

Peran Pemerintah Daerah Dalam Masalah Perdata
Terkait Sewa-Menyewa Pribadi Ditinjau Dari
Peraturan Perundang-Undangan (Peraturan
Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor
51 Tahun 1960 Dan Kitab Undang-Undang

Disusun oleh:

MUHAMMAD RUEN WIJOKANGKO
NIM. 205180160

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2022

**PERAN PEMERINTAH DAERAH DALAM
MASALAH PERDATA TERKAIT SEWA-
MENYEWA PRIBADI DITINJAU DARI
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
(PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI
UNDANG-UNDANG NOMOR 51 TAHUN
1960 DAN KITAB UNDANG-UNDANG
HUKUM PERDATA)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh :

Nama : Muhammad Ruen Wijokangko

Nim : 205180160

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

JAKARTA

2022

Pengesahan

Nama : MUHAMMAD RUENWJOKANGKO
NIM : 205180160
Program Studi : HUKUM
Judul Skripsi : Peran Pemerintah Daerah Dalam Masalah Perdata Terkait Sewa-Menyewa Pribadi Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan (Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Dan Kitab Undang-Undang
Title : The Role Of Local Governments In Civil Matters Related To Personal Renting In Review Of Leasing Regulation (Government Regulation In Substitute Of Law Number 51 Of 1960 And The Book Of Civil Law)

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi HUKUM Fakultas HUKUM Universitas Tarumanagara pada tanggal 23-Juni-2022.

Tim Penguji:

1. R. RAHADITYA, SH., M.H.Dr.
2. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH., Dr.
3. VERA WHENI S., S.H., LL.M.

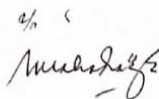
Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



Jakarta, 23-Juni-2022
Ketua Program Studi



AHMAD REDI, S.H., M.H., Dr.

Persetujuan

Nama : MUHAMMAD RUEN WIJOKANGKO
NIM : 205180160
Program Studi : HUKUM
Judul : PERAN PEMERINTAH DAERAH DALAM MASALAH
PERDATA TERKAIT SEWA-MENYEWA PRIBADI
DITINJAU DARI PERATURAN PERUNDANG-
UNDANGAN (PERATURAN PEMERINTAH PENGANTI
UNDANG-UNDANG NOMOR 51 TAHUN 1960 DAN KITAB
UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA)

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 09-Mei-2022

Pembimbing:
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirohim, puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa Allah SWT, karena berkat rahmat dan karunianya, akhirnya penulis bisa menyelesaikan skripsi sebagai tugas akhir yang berjudul **“PERAN PEMERINTAH DAERAH DALAM MASALAH PERDATA TERKAIT SEWA-MENYEWA PRIBADI DITINJAU DARI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN (PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI UNDANG-UNDANG NOMOR 51 TAHUN 1960 DAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA)”** merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Tak lupa penulis juga memanjatkan sholawat kepada Baginda Nabi Muhammad SAW. Beserta keluarga-Nya, sahabat-Nya hingga kita pengikutnya.

Penulis menyadari akan kekurangan atau tidak sempurnaan dalam penulisan ini, yang disebabkan keterbatasan pengetahuan penulis, untuk itu berbagai kritik dan saran yang bersifat membangun demi menyempurnakan skripsi ini akan sangat diharapkan bagi penulis. Semoga skripsi ini bisa bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Penulis mengucapkan terimakasih kepada pihak yang membantu penulisan selama penulis menjalani pendidikan maupun dalam penyelesaian skripsi ini. Terimakasih sebesar-besarnya terutama kepada:

1. Bapak Prof Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H. Selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H. Selaku wakil dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Bapak Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H. selaku Kaprodi S1 Ilmu Hukum Universitas Tarumanagara.

4. Ibu Christine ST.Kansil,S.H.,M.Hum, selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
5. Bapak Dr. Gunawan Djajaputera,S.H.,M.H.,S.S, selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu dan wawasannya selama penulis menjalankan proses perkuliahan.
7. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah membantu menyelesaikan skripsi saya dan memberikan dukungan selama ini sehingga skripsi saya bisa terselesaikan.
8. Orang tua tercinta saya yaitu Bapak Soni Suwarsono dan Ibu Siti Sumiyati, atas dukungan dan doa yang tidak ada hentinya, sehingga saya dapat menyelesaikan kuliah saya dan skripsi ini dengan baik sesuai dengan yang orang tua saya harapkan.
9. Kepada teman-teman lainnya yang tidak bisa penulis tuliskan satu persatu atas dukungan dan semangatnya selama penulis menjalani perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Dengan kerendahan hati, saya mengucapkan banyak terimakasih kepada semua yang telah memberikan dukungan kepada saya, yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu. Tiada kata yang lebih indah dan bermakna selain ucapan terimakasih yang tulus dari lubuk hati saya yang paling dalam.

Jakarta, 28 Juni 2022

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	12
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	12
D. Kerangka Konseptual.....	13
E. Kerangka Teoretis	15
F. Metode Penelitian.....	17
G. Sistematika Penulisan	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	23
A. Konsep Perjanjian Sewa-Menyewa.....	23
1. Konsep Sewa-Menyewa.....	23
2. Konsep Perjanjian Sewa-Menyewa	24
3. Syarat Sahnya Perjanjian Sewa-Menyewa.....	26
B. Konsep Perjanjian Sewa-Menyewa Menurut Peraturan Hukum....	28
1. Pembaruan Hukum Sewa-Menyewa.....	28
2. Sewa Menyewa Menurut Peraturan Hukum	29
C. Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik	30
D. Teori Pendelegasian Kewenangan.....	33
E. Teori Hukum Tentang Benda dan Hak Milik	36
1. Definisi Hak Benda.....	36
2. Definisi Hak Milik	38
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	40
A. Legalitas Tindakan Pemerintah Daerah dalam Penyelesaian Pemakaian Tanah Tanpa Ijin yang Berhak atau Kuasanya Menurut Peraturan Perundang-undangan (Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 51 Tahun 1960 Tentang	

Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin yang Berhak atau Kuasanya dan Kitab Undang- Undang Hukum Perdata).....	40
1. Legalitas tindakan Pemerintah Daerah dalam penyelesaian pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya menurut Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) No.51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya.....	43
2. Legalitas tindakan Pemerintah Daerah Dalam penyelesaian pemakaian tanah tanpa ijin Yang Berhak Atau kuasanya menurut Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 207 Tahun 2016 Tentang Penertiban Pemakaian Penguasaan Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak.	44
3. Legalitas Tindakan Pemerintah Daerah terhadap pemakaian tanah tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya yg didahului dengan adanya perjanjian sewa menyewa para pihak.	47
B. Peran Pemerintah Daerah dalam Penyelesaian Pemakaian Tanah Tanpa Ijin yang Berhak atau Kuasanya terkait dengan Sewa Menyewa Pribadi ditinjau dari Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 41/G/2019/PTUN.JKT.....	50
1. Pemerintah Daerah memiliki kewenangan dalam manangani Pemakaian Tanah Tanpa Ijin yang Berhak Atau Kuasanya. ..	50
2. Pemerintah Daerah menerapkan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik dalam penyelesaian Pemakaian Tanah tanpa Ijin yang Berhak Atau Kuasanya.	52
3. Pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya terkait dengan adanya Sewa Menyewa Pribadi.	56
4. Pemerintah Daerah dalam penyelesaian pemakaian tanah tanpa ijin Yang Berhak atau kuasanya terkait dengan Putusan Pengaadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 41/G/2019/PTUN.JKT.	62
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN	69

A. Analisis Legalitas Tindakan Pemerintah Daerah dalam Penyelesaian Pemakaian Tanah Tanpa Ijin yang Berhak atau Kuasanya menurut Peraturan Perundang-undangan (Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin yang Berhak atau Kuasanya dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).	69
1. Analisis Legalitas Tindakan Pemerintah Daerah dalam penyelesaian pemakaian Tanah Tanpa Ijin yang Berhak atau Kuasanya menurut Peraturan Pemerintah No.51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasaya	69
2. Analisis Legalitas Tindakan Pemerintah Daerah dalam Penyelesaian Pemakaian Tanah tanpa Ijin yang Berhak atau Kuasanya Menurut Peraturan Gubernur No. 207 Tahun 2016 Tentang Penertiban Pemakaian/Penguasaan Tanah Tanpa Ijin yang Berhak.	79
3. Analisis Tindakan Pemerintah Daerah Terhadap Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak atau Kuasanya yang didahului adanya perjanjian sewa menyewa pribadi para pihak.	83
B. Analisis Peran Pemerintah Daerah Dalam Penyelesaian Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya terkait dengan sewa menyewa pribadi di tinjau dari Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 41/G/2019/PTUN.JKT.	89
1. Analisis kewenangan pemerintah daerah dalam penyelesaian pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya terkait dengan masalah sewa-mengewa pribadi ditinjau dari Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 41/G/2019/PTUN.JKT.	94
2. Analisis Pemerintah Daerah Dalam Menerapkan Asas-Asas Pemerintahan Yang Baik Dalam Penyelesaian Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Tau Kuasanya Terkait	

Dengan Masalah Sewa-Mengewa Pribadi Ditinjau dari Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 41/G/2019/PTUN.JKT.	101
3. Analisis Peraturan Pemerintah Daerah Dalam Penyelesaian Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Tau Kuasanya Terkait Dengan Masalah Sewa-Mengewa Pribadi Ditinjau Dari Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 41/G/2019/PTUN.JKT.	106
BAB V PENUTUP	113
A. Kesimpulan	113
B. Saran	114
DAFTAR PUSTAKA	116

ABSTRAK

- (A) Nama : Muhammad Ruen Wijokangko; NIM: 205180160
- (B) Judul Skripsi : PERAN PEMERINTAH DAERAH DALAM MASALAH PERDATA TERKAIT SEWA-MENYEWA PRIBADI DITINJAU DARI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN (PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI UNDANG-UNDANG NOMOR 51 TAHUN 1960 DAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA).
- (C) Halaman : VII+122+Lampiran
- (D) Kata Kunci : Pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya, Pemerintah Daerah, Masyarakat.
- (E) Isi Abstrak :
- Bahwa dalam hal terjadinya pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960. Maka bagi masyarakat yang merasa tanahnya diduduki oleh orang lain tanpa izin yang berhak maka dapat mengajukan permohonan perlindungan hukum kepada pemerintah dalam rangka untuk menyelesaikan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya hal ini sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang tersebut bahwa pemerintah daerah dapat melakukan penertiban atau pengosongan terhadap pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya dalam rangka untuk menertibkan kawasan wilayahnya. PERAN PEMERINTAH DAERAH DALAM MASALAH PERDATA TERKAIT SEWA-MENYEWA PRIBADI DITINJAU DARI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN (PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI UNDANG-UNDANG NOMOR 51 TAHUN 1960 DAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA).
- (F) Daftar Acuan : 44 (1997-2021)
- (G) Pembimbing : Dr. Gunawan Djajaputera, S.H.,M.H.,S.S.
- (H) Penulis : Muhammad Ruen Wijokangko

DAFTAR SINGKATAN

PERPU	Adalah Peratruan Pemerintah Pengganti Undang-Undang
KUHPer	Adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PTUN	Adalah Peradilan Tata Usaha Negara
UU	Adalah Undang-Undang
PN	Adalah Pengadilan Negeri
Cq	Adalah frasa yang juga dari Bahasa Latin y diterjemah