

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

Muhammad Ruen Wijokangko

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

Gunawan Djajaputra

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum Pada Fakultas Ilmu Hukum Universitas Indonesia, Meraih Sarjana Pada Fakultas Sastra Inggris Universitas Nasional, Meraih Magister Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Doktor (Dr.) Pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia)

Abstract

That in the case of land use without the rightful permit or his proxies in accordance with Government Regulation in Lieu of Law Number 51 of 1960. So for people who feel their land is occupied by other people without the rightful permit, they can apply for legal protection to the government in order to complete the use of land without the right of permission or their proxies, this is in accordance with the authority granted by the law that local governments can control or vacate the use of land without the right of permission or their proxies in order to bring order to their territory. Even if in this case there is a civil problem, the government can enter into the settlement of this problem with a note that the lease agreement between the parties has ended or is null and void or there is a legal defect in it and the affairs between the parties have automatically ended. So, with the lease ending in accordance with the Civil Code, the person occupying the land without the right to use the land is included in the category of use without the rightful permission or his proxies. And this is where the government can play a role in providing legal protection to the community in the context of structuring its territory, not to declare someone's ownership.

Keywords: *People, government, occupy land without the right to use the land*

Abstrak

Bahwa dalam hal penggunaan tanah tanpa izin yang sah atau kuasanya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960. Maka bagi masyarakat yang merasa tanahnya dikuasai orang lain tanpa izin yang sah, dapat mengajukan permohonan legal perlindungan kepada pemerintah dalam rangka menyelesaikan penggunaan tanah tanpa hak izin atau kuasanya, hal ini sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang bahwa pemerintah daerah dapat menguasai atau mengosongkan penggunaan tanah tanpa hak izin atau penguasaannya. proxy untuk menertibkan wilayah mereka. Kalaupun dalam hal ini ada masalah perdata, pemerintah dapat mengadakan penyelesaian masalah ini dengan catatan bahwa perjanjian sewa-menyewa antara para pihak telah berakhir atau batal demi hukum atau ada cacat hukum di dalamnya dan urusan antara pihak secara otomatis berakhir. Jadi, dengan berakhirnya masa sewa sesuai dengan KUH Perdata, orang yang menempati tanah tanpa hak guna tanah termasuk dalam kategori pakai tanpa izin yang sah atau kuasanya. Dan disinilah pemerintah dapat berperan memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dalam rangka penataan wilayahnya, bukan untuk menyatakan kepemilikan seseorang.

Kata kunci: *Rakyat, Pemerintah, menggunakan tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya*

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Tanah adalah salah satu hal yang istimewa dalam kehidupan seseorang, sebab selain memiliki faktor ekonomis yang terdapat di dalamnya tanah juga memiliki beberapa faktor yang menguntungkan dalam berbagai hal seperti nilai kulturar, nilai politik, dan nilai sosial maka dari itu nilai tanah dalam kehidupan manusia sangat berharga.

Bahwa begitu berharga dan pentingnya kebutuhan tanah bagi kelangsungan kehidupan manusia agar lebih nyaman terutama untuk bertempat tinggal dan kebutuhan lainnya maka Pemerintah/Pemerintah Daerah mempunyai peran dalam pengelolaan tanah dengan sebaik-baiknya agar penggunaan/pemanfaatan tanah dapat tertata dengan baik, tertib dan membawa kemakmuran, keadilan serta memberi perlindungan hukum pada setiap manusia menyesuaikan UUD 1945 dan UU 5 Tahun 1960 mengenai aturan Dasar Pokok-Pokok Hukum Agraria.

Oleh karenanya penting sekali bagi negara sebesar Indonesia yang memiliki sebagian besarnya daratan adalah memiliki hukum agraria dan perppu lainnya yang dapat memberi aturan mengenai bagaimana seluruh rakyat Indonesia dapat perlindungan hukum dalam persoalan agraria di mana di dalamnya ada hak maupun kewajiban yang perlu dilindungi. Sebelum membahas Hukum Agraria lebih mendalam lagi maka pengertian agraria dalam bahasa umum yaitu, agrarian tak sering digunakan pada kesamaan maknanya. Menurut bahasa latin, *ager* artinya tanah. Sedangkan *Agrarius* ladang, sawah, maupun, pertanian.¹

Ketika sudah berbicara tentang agraria di suatu wilayah negara seperti Indonesia maka sudah pasti harus ada peraturan tentang agraria yang mengatur bagaimana dan mengenai hal yang diperbolehkan serta tak diperbolehkan untuk dilakukan, dan juga mengatur tentang hak-hak dan

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hal.4.

kewajiban bagi masyarakat Indonesia agar permasalahan terkait pertanahan ini dapat terselesaikan dengan adil dan sesuai ketentuan yang diatur di dalam hukum pertanahan yang berlaku. Menurut Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) dan Pasal 56 UU Nomor 5 Tahun 1960 dijelaskan definisi agrarian mengandung bumi yang menjadi pemukiman bumi, badan bumi, badan bumi di bawah air, kemudian air mencakup air laut dan air pedalaman lalu yang terakhir ruang angkasa yang dimaksud adalah seluruh ruang angkasa di atas bumi.

Oleh karenanya diperlukan peran pemerintah/penguasa baik pusat maupun daerah untuk mengatur dan menata agar tidak terjadi penggunaan tanah tanpa seizin dari kuasa masyarakat agar terciptanya masyarakat yang teratur dan tertib dalam pemakaian serta pemakaian tanah, berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti UU No. 51 Tahun 1960 mengenai Larangan Penggunaan Tanah Tanpa Izin Dari Kuasanya khususnya Pasal 3 ayat (1) yang berbunyi “Penguasa daerah dapat mengambil tindakan-tindakan untuk menyelesaikan tindakan pemakaian tanah yang bukan perkebunan dan bukan hutan tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, yang ada di daerahnya masing-masing pada suatu waktu.” Kemudian ayat (2) yang menyatakan “Penyelesaian tersebut pada ayat (1) pasal ini diadakan dengan memperhatikan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.” Kemudian terdapat PP pengganti UU Nomor 51 Tahun 1960 Pasal 4 ayat (1) juga dikatakan bahwa “dalam rangka menyelesaikan pemakaian tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 3, maka penguasa daerah dapat memerintahkan kepada yang memakainya untuk mengosongkan tanah yang bersangkutan dengan segala barang dan orang yang menerima hak dari padanya.” Kemudian di dalam ayat (2) juga dikatakan bahwa “jika setelah berlakunya tenggang waktu yang ditentukan di dalam perintah pengosongan tersebut pada ayat (1) pasal ini perintah itu belum dipenuhi oleh yang bersangkutan, maka penguasa daerah atau pejabat yang diberi perintah olehnya melaksanakan pengosongan itu atas biaya pemakai tanah itu sendiri”. Mengenai hal

tersebut di dalam Pasal 2 PP pengganti UU No 51 Tahun 1960 dikatakan dengan jelas bahwa “dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah” Bahwa untuk mengetahui implementasi hukum terkait penerapan PP pengganti UU No. 51 Prp Tahun 1960 tersebut oleh penguasa daerah berdasar pada wewenang UU itu, Penulis mencoba mengambil/mempelajari dan meneliti kasus yang pernah ditangani oleh pemerintah Walikota Kota Administrasi Jakarta Utara terkait penggunaan tanah tanpa seizin kuasa, maka surat peringatan yang dikeluarkan Walikota Kota Administrasi Jakarta Utara Cq Camat Kecamatan Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara dalam rangka penertiban penggunaan tanah tanpa seizin kuasanya menjadi obyek sengketa di Pengadilan TUN Jakarta dengan Register Perkara No. 41/G/2019/PTUN.JKT² pada Peter Sidharta yang menjadi penggugatnya akan menentang Camat Kecamatan Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara yang menjadi tergugatnya.

Bahwa kasus bermula dari sewa menyewa antara orang tua Peter Sidharta (Pacific Toys/Indriwati Yanto) dengan Alm. Ali Sugiarto/Lie Boen Tek orang tua ahli waris Saudari Carolina Janti Sugianto. Bahwa Alm. Ali Sugiarto/Lie Boen Tek menyewakan tanah dan bangunan kepada CV. Pacific Toys/Indriwati Yanto seluas 500M2 yang terletak di Jalan Bandengan Utara Nomor 52/A-5, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara namun seiring berjalannya waktu tanpa sepengetahuan Alm. Ali Sugiarto/Lie Boen Tek maupun Ahli Warisnya selaku pemilik tanah dan bangunan tersebut, ternyata sewa telah beralih kepada Penggugat yaitu Saudara Peter Sidharta.³

Bahwa kemudian dengan adanya sewa menyewa tersebut dalam jangka waktu beberapa lama ahli waris Alm. Ali Sugiarto/Lie Boen Tek tidak menerima lagi uang sewa dari Pacific Toys & Co/Indriwati Yanto sebagaimana jumlah yang sudah disepakati di awal yang harus dibayarkan

² Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 41/G/2019/PTUN.JKT, hal.1.

³ Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 41/G/2019/PTUN.JKT, hal.21.

setiap bulannya⁴, oleh karenanya dengan tidak dibayarkannya uang sewa-menyewa oleh orang tua Peter Sidharta (Pacific Toys/Indriwati Yanto) kepada Alm. Ali Sugiarto/Lie Boen Tek orang tua ahli waris Saudari Carolina Janti Sugianto. maka telah melanggar kebijakan persewaan yang terdapat didalam KUHP pasal 1548, yakni“Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang sudah dijelaskan diatas maka permasalahan yang diajukan, yakni:

1. Bagaimana legalitas tindakan Pemerintah Daerah terhadap kasus sewa-menyewa atas tanah menurut perpu (PP pengganti UU No. 51 Tahun 1960 dan KUHP mengenai persewaan)?
2. Bagaimana peran Pemerintah Daerah dalam masalah perdata terkait sewa-menyewa pribadi jika dihubungkan terhadap keputusan pengadilan TUN Jakarta No. 41/G 2019/PTUN.JKT?

II. PEMBAHASAN

Peneliti akan menganalisis serta mendeskripsikan kembali terkait Hasil dari penelitian tersebut sesuai dengan Rumusan masalah yang berdasarkan Kerangka Teori dan Kerangka Pemikiran penelitian ini, maka berikut adalah pembahasan dan pemetaannya:

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

⁴ Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 41/G/2019/PTUN.JKT, hal.21.

Tanah Tanpa Ijin yang Berhak atau Kuasanya dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

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 Kuasanya.

Saat ini ketentuan terkait penggunaan tanpa seizin kuasanya masih perlu dalam rangka mendapatkan perlindungan hukum atas rumahnya terhadap suatu kebijakan PP pengganti UU No 51 Tahun 1960 mengenai pelarangan dalam menggunakan tanah tanpa seizin Kuasanya.

Awalnya, di dalam perpu menjelaskan jika penggunaan tanah tanpa seizin kuasanya menjadi tindakan larangan serta akan dikenai dengan sanksi pidana (Pasal 2 jo. Pasal 6 ayat (1) huruf a). Mengingat tentang tindakannya, maka yang bisa dipidanakan bukanlah sebatas terhadap penggunaan tanah yang diawali dengan setelah pemberlakuan Perpu, namun juga pemakaian yang timbul saat sebelum kejadian dan sampai sekarang masih dipakai. Hal tersebut ini, tak seharusnya sering dituntut dengan pidana berdasarkan Menteri Agraria dan Penguasa Daerah pasal 3 dan pasal 5 akan menyelenggarakan dengan cara lain, mengingat pentingnya sejumlah pihak yang berkaitan, juga perencanaan dalam menggunakan tanah. Penggunaan tanah tanpa seizin kuasanya maka tak akan dibolehkan. Namun juga tak diberi pembenaran apabila yang memiliki hak tersebut memberi tanahnya pada kondisi keterlantaran. Berdasarkan pasal 27, 34 dan 40 UUPA, hak milik, hak-guna bangunan dan hak guna-usaha akan terhapus apabila tanah miliknya ditelantarkan. Supaya mendapat penuntasan masalah, bisa berjalan dengan efektif, maka Menteri Agraria dan Penguasa Daerah harus memerintah pemakaiannya agar tidak menempati tanah yang berkaitan. Maka, dalam menyelenggarakan pengosongannya, tidak perlu lewat pengadilan. Pasal 2 Perpu No. 51 Tahun 1960 mengenai larangan dalam

menggunakan tanah tanpa seizin jasanya, maka hal tersebut menjadi sebuah larangan, dan akan dikenai sanksi pemidanaan selama 3 bulan, maupun denda sebesar Rp 5.000 berdasarkan (Pasal 6 perpu No. 51 Tahun 1960).

UU No. 5 Tahun 1960 mengenai aturan dasar pokok Agraria yang disebutkan pada Pasal 44, dengan bunyi Negara atau Daerah tak memiliki peran menjadi tuan tanahnya. Sehingga, negara tak bisa menyewa tanah pada seseorang maupun lembaga hukum, Negara pun tidak memiliki legalitas sebagai pihak yang menyewakan tanah ataupun bangunan rumah kepada pihak penyewa, karena secara hukum Negara/Daerah tidak memiliki hak atas kepemilikan tanah, sehingga Negara/Daerah tidak dapat memperoleh keuntungan secara independen dari pihak penyewa tanah.⁵

Sebagaimana dalam aturan UU No. 5 Tahun 1960 mengenai UUPA dan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 memberi dasar yuridis untuk Negara/Daerah sebagai penyelenggara keputusan dalam mengelola tanah, yaitu Negara mempunyai beberapa kewenangan, berdasarkan Pasal 2 UUPA, yang menyebutkan jika:

- a) Negara dan Pemerintah Daerah berhak mengelola bumi, air dan ruang angkasa; artinya Negara diberikan tanggung jawab untuk mengelola setiap lahan tanah bangunan agar dapat tertata dan masyarakat dapat tertib terhadap tanah yang dimiliki atau dihuni.
- b) Negara dan Pemerintah Daerah berhak menjalin hubungan hukum terhadap seseorang terhadap bumi, air dan ruang angkasa; artinya Negara adalah pihak ketiga atau pihak yang dapat menjadi penengah untuk menertibkan dan meredakan masalah terkait tanah di lingkungan masyarakat.
- c) Negara dan Pemerintah Daerah menjalin hubungan hukum terhadap seseorang serta tindakan hukum tentang bumi, tanah, air dan ruang

⁵ Edytiawarman, Analisis Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 027/751/B.II Antara Pemerintah Kota Bengkulu dengan CV. Dwi Puja Kesuma, *Bengkoelen Justice*. Vol. 3 No.2 Tahun 2013, hlm 838-840.

angkasa. Artinya Negara diberikan tanggung jawab dalam membuat maupun melaksanakan peraturan hukum sesuai dengan hukum yang mengatur terkait tanggung jawab pemerintah dalam mengelola tanah di lingkungan masyarakat, sehingga masyarakat merasa dapat terlindungi dengan adanya peraturan hukum yang diterapkan pemerintah saat terjadi konflik tanah antar masyarakat.

Kemudian UUPA kembali mengatur terkait Hak sewa yang merupakan hak untuk memberikan kewenangan dalam memakai tanah seseorang dengan menyewa pada pemilik tanah lalu membayarkan sejumlah biaya sewa. UUPA membagi hak persewaan tanah jadi 2, yakni *Pertama*, Hak sewa untuk bangunan; berupa bangunan rumah, lahan bangunan, kantor yang dapat dijadikan tempat tinggal ataupun lahan bisnis; usaha. *Kedua*, Hak sewa untuk tanah pertanian yaitu berupa lahan yang diberdayakan dan dikelola oleh Petani sebagai sumber kehidupan pangan bagi masyarakat. *Ketiga*, Lembaga Hukum asing yang menjadi wakil Indonesia, yaitu Investor maupun WNA yang berlegalitas dari pemerintah Indonesia untuk mengadakan usaha diatas tanah yang dikelola oleh Negara Indonesia.⁶

Adapun kewenangan dari Negara tersebut merupakan hak yang sifatnya final serta tak bisa diganggu orang lain. Selain itu terkait peraturan sewa menyewa, pada Pasal 4 ayat (1) UUPA juga menjelaskan bahwa orang maupun lembaga hukum yg berhak menyewa tanah, jika pihak penyewa berhak menggunakan tanah seseorang sebagai bangunannya, dengan membayarkan pada pemilik tanah sesuai harga sewanya yang telah disepakati antara pihak penyewa dan pihak penyedia penyewaan tanah/perumahan.⁷

2. Analisis Legalitas Tindakan Pemerintah Daerah dalam Penyelesaian Pemakaian Tanah tanpa Ijin yang Berhak atau Kuasanya Menurut

⁶ Abu Yazid Bustomi, *Op-cit*, hal 168-181.

⁷ Edytiawarman, *Ibid*, hlm 846.

Peraturan Gubernur No. 207 Tahun 2016 Tentang Penertiban Pemakaian/Penguasaan Tanah Tanpa Ijin yang Berhak.

Dalam upaya menanggulangi penggunaan tanah tanpa seizin kuasanya, di DKI Jakarta, tanah Milik Pemerintah, Pemda, BUMN/BUMD, perorangan maupun lembaga hukum, harus dijalankan upaya dalam mencegah, mengamankan, serta menertibkan untuk menjaga dan menambah kedisiplinan dan pertanggungjawaban dari seseorang yang menjadikan masyarakat tentram dan tertib. Salah satunya dengan adanya penerbitan Pergub DKI Jakarta No. 207 tahun 2016 mengenai penerbitan penggunaan tanah tanpa seizin kuasanya.

Penertiban pemakaian tanah tanpa seizin kuasanya yang memiliki hak dari kepemilikan tanah Pemerintah, Pemda, serta BUMN/BUMD diajukan pemakaian aset pada Gubernurnya. Pengajuan oleh pemohon pada suatu aset tanah lebih dulu perlu dijalankan sebuah riset maupun verifikasi data yuridis dan data fisik dari SKPD/UKPD yang memperoleh pendisposisian dari Gubernur, SKPD/UKPD yang mendapat disposisi Gubernur menyelenggarakan keterbukaan hasil riset maupun verifikasi informasi pemohonnya pada Asisten Pemerintah atau Kepala SKPD/UKPD dalam memperoleh sarana yang tertuang pada berita acaranya. Dalam hal ini Penertiban pada penggunaan tanah tanpa seizin kuasanya milik orang maupun lembaga hukum akan diajukan secara individu maupun hukum pada Gubernurnya.

Pada hal Pelaksanaan penertiban pada penggunaan tanah tanpa seizin kuasanya, Walikota/Bupati dengan bantuan Satpol PP menyelenggarakan penertiban sesudah mendapat dukungan dari Gubernurnya. Tahapan pelaksanaan penertiban yaitu dilakukan melalui 3 (tiga) tahapan kegiatan, yaitu membina, memberitahu, serta mengingatkan. Binaan tersebut dijalankan oleh Walikota/Bupati serta dapat memberi tugas pada Camat.

Apabila peringatan tidak dijalankan maka Walikota/Bupati akan membuat SP2 selama 3 hari, jika tidak dijalankan maka akan diberi

SP3 selama 1 hari. Jika sesudah SP3 tetap tak dijalankan, maka Walikota/Bupati akan menertibkan dengan paksaan. Namun, sebelum ditertibkan paksa, Walikota/Bupati akan berkoordinasi terhadap SKPD /UKPD Kepolisian, TNI, Kejaksaan, Pengadilan serta instansi lain.

Setelah adanya penertiban tiap pemilik tanahnya harus mengamankan aset tanahnya sesudah ditertibkan. Kemudian, Pengamanan aset tanahnya dijalankan secara fisik pada tanah dengan memasang tata letak tanah, dengan membuat pagar batasan kepemilikan tanah, memanfaatkan sementara serta list programnya. Saat mengamankan fisik dari aset tanahnya, pemakaian aset dilakukan dengan berkoordinasi bersama lurahnya.

Analisis Tindakan Pemerintah Daerah Terhadap Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak atau Kuasanya yang didahului adanya perjanjian sewa menyewa pribadi para pihak.

Sehubungan dengan janji persewaan, ada 2 pihak yakni si penyewa dan si pemilik. Pihak yang menyewa akan memberikan sejumlah uang yang akan disewakan pada pemiliknya agar dapat dinikmati seutuhnya.⁸ Laba yang diperoleh seseorang itu bisa melakukan janji dan menyewakan pihak penyewanya sehingga akan meminimalkan dana jika biaya sewanya mahal, sedangkan untuk penyewanya maka akan diperoleh laba dalam membayarkan harga sewanya juga bisa meluaskan bidang usaha darinya.

Dalam proses pelaksanaan sewa menyewa, tanah merupakan investasi yang mempunyai pengaruh untuk memperoleh keuntungan yang lebih besar saat dijadikan sebagai lahan bisnis jual beli ataupun sewa menyewa, karena nilainya tidak akan pernah turun, dan semakin hari tekanan dari masyarakat yang kian banyak serta keperluan dari mereka kian bertambah, maka tanah sudah menjadi kebutuhan yang

⁸ M. Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Penerbit Alumni, Bandung, hlm.220.

terpenting sebagai lahan untuk tempat tinggal ataupun mendirikan usaha.⁹

Bangunan Rumah dan kantor adalah sebuah kawasan yang memiliki fungsi ganda, yakni menjadi hunian dan kantor dalam bekerja yang sifatnya administratif atau bermanfaat sebagai lahan usaha (Berbisnis). Sebuah rumah dan kantor tak dapat terpisah terhadap Tanah, maka pada bidang Agraria pertanahan, yaitu Bumi yang ditempati oleh manusia. Untuk itu secara yuridis terkait peraturan sewa menyewa tanah dikategorikan sebagai benda tak bergerak. Jadi setiap masyarakat Indonesia mempunyai hak untuk menempati maupun memiliki Tanah, hal tersebut juga wajib menyesuaikan peraturan hukum di Indonesia.¹⁰

Sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1548 KUHP jika persewaan merupakan sebuah janji yang bersifat konsensual, bersifat sah serta terikat terhadap kedua pihak yang menjalankan kesepakatan sewa menyewa. Dalam peraturan KUHPPerdata Pasal 1338 ayat (3) berbunyi "*Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*". Itikad baik merupakan seseorang harus berperilaku sesuai dengan kesepakatan perjanjian dan menerapkan kepatuhan hukum.

Pada sebuah kesepakatan persewaan tanah, sebagaimana yang dibahas pada penelitian ini maka setiap pihak mempunyai tanggung jawabnya masing-masing. Adapun tanggung jawab untuk pihak yang menyediakan penyewaan tanah sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1550 KUHP bahwa pihak penyewa tanahnya memiliki kewajiban yang harus dijalankan, meliputi:

- a. Memberikan tanah sewaan untuk penyewa sesuai dengan ketentuan waktu yang sudah disepakatinya.
- b. Pihak penyewa melakukan pemeliharaan tanah sewaan sehingga tanah dapat dijamin keberfungsian. Jika tanah tersebut terdiri atas lahan

⁹ Abu Yazid Bustomi, Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, Fakultas Hukum Universitas Palembang, Jurnal Solusi: Volume 18 Nomor 2, Bulan Mei 2020, hal 168-181.

¹⁰ Manaon Damianus Sirait, dkk, Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor, Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Jurnal Analogi Hukum Volume 2, Nomor 2, Tahun 2020, hlm 222-226.

bangunan berupa rumah atau kantor, maka selaku pihak pemilik atau pihak yang menyewakan tanahnya wajib menjamin kebermanfaatannya dari setiap tanah sewaan.

- c. Pihak penyewanya harus menjamin tidak terdapatnya kerusakan bangunannya yang ada di atas tanah milik yang disewakan sehingga bangunan dapat difungsikan dengan baik oleh pihak penyewa.
- d. Pihak penyewa tanah berupaya dalam memberi batasan kewajiban terhadap pembuat kebijakan persewaan secara tertulis, syarat yang dibuat berdasar atas kebijakan bersama sehingga tak terdapat pihak yang merugi dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah tersebut.
- e. Melakukan perbaikan tanah bangunan sebelum bangunan tersebut diberikan ke pihak penyewa sebagaimana ketentuan Pasal 1551 KUHPerdata, karena selaku pihak penyedia penyewaan barang bertanggung jawab atas tanah bangunan yang disewakan tersebut sebagaimana tertera pada Pasal 1552 KUHP.¹¹

Bagi pihak Penyewanya memiliki tanggung jawab yang meliputi:

- a. Menggunakan Tanah sewaan sesuai dengan aturan penyewaan sewa menyewa tanah atau lahan bangunan,
- b. Melakukan pembayaran uang sewa sesuai terhadap biaya yang sudah disetujui pada pihak penyedia sewaan tanah dan pihak penyewa tanah, sebagaimana diatur pada Pasal 1560 ayat 2 KUHP, yaitu kewajiban pihak penyewanya harus membayarkan biaya penyewaan dalam waktu yang sudah disepakati serta mengembalikan barang sewaan setelah digunakan.
- c. Pihak penyewa tanah bangunan tidak berhak untuk memindah alihkan tanah yang disewanya. Contohnya saja apabila pihak penyewa sedang menyewa tanah atau rumah, maka pihak penyewanya tak memiliki hak

¹¹ Milano Dolohlm Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah, Jurnal Lex Privatum Vol. VI/No. 10/Des/2018 hlm 144-146.

dalam menyewakan tanah maupun rumah tersebut kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dari pemilik tanah bangunan.¹²

Salah satu ketentuan hukum dalam mengatur perjanjian persewaan tanah yaitu KUHP yang mengkategorikan antara perjanjian sewanya secara tertulis dan kesepakatan persewaan dengan tak tertulis maupun lisan, sebagaimana terdapat pada Pasal 1570 dan Pasal 1571 KUHP dan Pasal 1570 KUHP berbunyi bahwa *“Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan”*, sedangkan Pasal 1571 KUHP berbunyi bahwa *“Jika sewa tidak dibuat tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain memberitahukan bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”*.¹³

B. Analisis 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.

Dalam analisis peran Pemerintah Daerah untuk menangani masalah perdata kasus sewa menyewa Pribadi terkait dengan keputusan pengadilan TUN Jakarta No. 41/G2019/PTUN.JKT. Dapat diterangkan jika selaku Penggugat bernama Peter Sidharta selaku penggugat menyewa tanah yang telah dijadikan lahan usaha dengan nama *brand* perusahaan *Pacific toys*, bahwa Peter Sidharta menggugat Camat Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara ke Pengadilan TUN terkait dengan surat peringatan yang dibuat Camat Penjaringan untuk mengosongkan bangunan yang disewa oleh Peter Sidharta karena penggunaan Peter Sidharta atas bangunan gudang masuk dalam kategori penggunaan tanah tanpa izin yang berhak

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹³ Nimah Duma Imelda Tampubolon, Analisis Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Kios di Pasar Tradisional Meranti Kota Medan, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan, 2020, hlm 4-5.

atau kuasanya sebagaimana yang diatur didalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa seizin kuasanya sebab persewaan pada Sdr. Petter Sidharta dan Ali Sugiarto telah berakhir karena Saudara Peter tidak membayar uang sewa yang sudah disepakati dalam beberapa tahun dan sudah menggantikan hak sewa darinya pada orang lain tanpa sepengetahuan saudara Ali Sugiarto yang berarti telah melanggar KUHPerdara pasal 1559 yang berakibat hukum sewa menyewanya berakhir. Maka penguasaan Saudara Peter Sidharta atas bangunan tersebut disaat sewa menyewanya berakhir adalah penggunaan tanah tanpa seizin kuasanya.

Upaya pengosongan terhadap obyek yang diawali adanya suatu kesepakatan penyewa dan kesepakatan tersebut berakhir karena penyewanya terkena wanprestasi kemudian mengalihkan pada pihak lain tanpa izin yang menyewakan, maka mekanismenya dapat dilakukan melalui pengadilan, namun Perpu No. 51 tahun 1960 memberi alternatif penyelesaian melalui peran pemerintah daerah atas UU dalam melakukan pengosongan terhadap penggunaan tanah tanpa seizin kuasanya walaupun diawali pada perjanjian sewa-menyewa, karena pada saat penyewa wanprestasi dan mengalihkan kepada pihak lain tanpa izin yang menyewakan maka penggunaan tersebut masuk dalam kategori penggunaan tanah tanpa seizin kuasanya maupun pemda bisa berperan dalam menyelesaikan penggunaan tanah tanpa seizin dari kuasanya dengan menerbitkan surat perintah untuk mengosongkan bangunan/tanah tersebut.

Dan keputusan pengadilan TUN No. 41/G/2019/PTUN.JKT telah memberikan putusan yang membenarkan peran pemerintah dalam pemakaian tanah tanpa seizin kuasanya yang beralasan hukum tepat yang dipakai hakim sehingga tersampaikan pada keputusannya sebagaimana yang dijelaskan Petter Muhamad Marzuky yang dikenal dengan istilah rasio desidendi yaitu alasan hukum yang dipakai hakim hingga pada

putusan darinya.

Pertimbangan hukum merupakan pertanggungjawaban hakim terhadap Tuhan YME, pada seseorang yang mencari keadilan, serta kepada seseorang secara komprehensif. Hakim memiliki pertanggungjawaban pada keputusan serta ketetapan yang diperbuatnya, sehingga hakim diberikan loyalitas tinggi oleh setiap masyarakatnya dalam mempertimbangkan hasil keputusan yang dibuatnya. Jadi terkait keputusan apapun yang sudah diputuskan hakim dalam memutuskan sebuah perkara perlu terkandung alasan hukum yang terpercaya. Keputusan yang tak sesuai dengan persyaratan landasan hukum negara atau pemerintahan, maka juga dapat dikategorikan sebagai keputusan yang tak cukup pertimbangannya serta dapat menimbulkan masalah yuridis, sehingga mengakibatkan putusannya tidak disetujui pada tingkatan banding.¹⁴

Adapun beberapa poin pertimbangan hakim yang menunjukkan bahwa laporan penggugat ditolak, hal ini karena berdasarkan pada tinjauan alat bukti dan diperoleh dari fakta hukum yang meliputi:

- a. Telah terbitnya surat instruksi Gubernur DKI Jakarta No. 95 Tahun 2006 mengenai Penertiban terhadap Penguasaan tanah bangunan di atasnya tanpa seizin kuasanya seluas 500 Meter Persegi Jalan Bandengan Utara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara.
- b. Disebabkan karena objek sengketa berkenaan dengan pembatalan suatu keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (PTUN) terkait instruksi Gubernur DKI Jakarta No.95 Tahun 2006 mengenai Penertiban terhadap Penguasaan tanah bangunan.
- c. Disebabkan karena keluarnya surat instruksi Gubernur DKI Jakarta No. 95 Tahun 2006 mengenai Penertiban terhadap Penguasaan tanah bangunan yang telah ditindaklanjuti oleh pihak Walikota Administrasi

¹⁴ Gede Adhitya Ariawan, dkk, Kedudukan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Seumur Hidup Yang Dibuat Oleh Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2785K/Pdt/2011), Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana, Acta Comit as: 2017 - 2018, hal 95-96.

Jakarta Utara, dalam instruksi tersebut meminta penggugat atau pihak dari Peter sidarta untuk melaksanakan pengosongan bangunan.

- d. Disebabkan karena telah keluarnya 3 kali surat peringatan dari Camat, Kecamatan Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara. Sehingga Surat ini merupakan tindak lanjut dari Instruksi Gubernur tentang pelaksanaan pengosongan penggunaan bangunan yang wajib dilaksanakan oleh Penggugat (Pihak dari Peter sidarta).
- e. Berdasarkan keputusan majelis hakim bahwa SK obyek sengketa telah tak sejalan saat ditunda pemberlakuannya, sehingga gugatan penggugat dinyatakan ditolak dan penggugat terbukti melanggar syarat perjanjian sewa menyewa yang telah ditetapkan bersama tergugat atau pihak dari pemilik tanah.¹⁵

Sesuai dengan instruksi Gubernur provinsi DKI Jakarta bahwa tanah seluas 500 meter persegi di Penjaringan Jakarta Utara yang digunakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut merupakan milik dari Carolina janti sugianto dan orang tuanya Ali Sugiarto. Dalam Instruksi No. 95 Tahun 2006 gubernur menginstruksikan kepada walikota untuk mengosongkan bangunan yang disewa oleh Peter Sidharta karena sebelumnya pihak dari Ali Sugiarto telah melayangkan somasi untuk mengosongkan bangunan tersebut akan tetapi penggugat (Peter Sidharta) tidak mengindahkan sehingga terbitlah instruksi Gubernur terkait pengosongan bangunan yang ditempati Peter Sidharta.

Adapun peran pemerintah daerah dalam menangani masalah perdata terkait kasus perjanjian sewa-menyewa tanah/bangunan pribadi terkait sewa-menyewa pribadi ditinjau berdasarkan putusan Pengadilan TUN Jakarta No. 41/G2019/PTUN.JKT, maka berikut adalah pembahasan analisisnya:

- 1. Analisis kewenangan pemerintah daerah dalam penyelesaian pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya terkait**

¹⁵ Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 41/G2019/PTUN.JKT.

dengan masalah sewa-menyewa pribadi ditinjau dari Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 41/G/2019/PTUN.JKT.

Dari aturan perppu, kewenangan pemerintah dalam penyelesaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang terkait adanya sewa menyewa adalah telah sesuai terhadap kebijakan hukum. Hal tersebut sepanjang kesepakatan persewaan telah usai. Berakhirnya suatu aktivitas persewaan yaitu antara lain karena penyewa tidak membayar uang sewa dan mengalihkan kepada pihak lain seperti kasus peter sidharta yang menjadi objek penelitian sebagaimana dalam Putusan Pengadilan TUN Jakarta No. 41/G/2019/PTUN.JKT. Jadi saat sewa menyewa berakhir maka status tanah yang dikuasai oleh peter sidharta adalah masuk ke dalam penguasaan tanah tanpa seizin kuasanya.

Pemohon yang menyewakan atau si pemilik dapat mengajukan pengosongan tempat tersebut selain ke pengadilan tetapi juga dapat mengajukan hal ini ke pemerintah daerah, dalam hal ini Walikota Cq Camat setempat, sesuai dengan ketentuan yang terdapat di dalam Perpu No 51 Tahun 1960 Pasal 3 dan 4. Putusan Peradilan Tata Usaha Negara itu menguatkan dan membenarkan tindakan Walikota Cq Camat penjarangan karena putusan tersebut memenangkan Camat penjarangan dengan pertimbangan hukum tindakan Walikota dalam rangka penataan sesuai wewenang dan asas pemerintah yang baik. Adanya wewenang yang diberi Perpu No. 51 Tahun 1960 pada Pemerintah Daerah Cq Walikota Cq Camat, maka masyarakat dapat memperoleh perlindungan hukum dalam penyelesaian penggunaan tanah tanpa seizin pada waktu yang tak terlalu lama serta biaya yang relatif sedikit dibandingkan dengan upaya pengosongan melalui pengadilan.

Kewenangan dalam suatu pemerintahan adalah berupa amanah atau tanggung jawab yang diberikan untuk mengatur atau membuat kebijakan serta melaksanakan pelayanan kepada rakyat. Berdasarkan UU No, 32 Tahun 2004 mengenai Pemda Pasal 14 ayat (1) mengatur berbagai urusan yang jadi wewenang dari Pemda. yakni:

- a. Merencanakan dan mengendalikan pengembangan
- b. Merencanakan, memanfaatkan, serta mengawasi tata ruangan
- c. Menyelenggarakan ketertiban umum
- d. Menyediakan sarana umum, dsb.

Pendapat Siti Sumiyati, S.H. bahwa kewenangan Pemerintah Daerah sangat jelas disebutkan didalam Perpu No. 51 Tahun 1960 mengenai pelarangan dalam menggunakan tanah tanpa seizin kuasanya yaitu khususnya Pasal 3 dan Pasal 4. Dengan begitu sudah jelas bahwa melalui kewenangan yang diberikan Undang-Undang tersebut pemerintah dapat bertanggung jawab dalam mengatur dan menata setiap pemakaian hak atas tanah milik masyarakat pada setiap wilayah.

Kewenangan Pemerintah Daerah yang diberikan Undang-undang dapat memberikan solusi dan juga alternatif penyelesaian terkait penggunaan tanah tanpa seizin kuasanya yang didahului adanya sewa-menyewa tanpa harus melalui pengadilan, karena dirasa membutuhkan waktu dan biaya besar. Sementara pihak penyewa merasa bahwa bahwa Pemerintah Daerah tidak berwenang dalam penyelesaian kasus ini karena beranggapan bahwa hal itu seharusnya adalah kewenangan pengadilan. Hal tersebut adalah tidak benar sebagaimana penjelasan dari Siti Sumiyati, S.H. selaku Kepala Bagian Hukum Walikota Kota Administrasi Jakarta Utara.

Melalui kewenangan tersebut pemerintah pun dapat bertanggung jawab dalam mengatur dan menertibkan setiap hak tanah milik masyarakat pada setiap wilayah. Sehingga setiap masyarakat mempunyai tanah dapat merasa terlindungi secara hukum dan terhindar dari tindak wanprestasi, sengketa sewa menyewa tanah dan mafia tanah.

Dan jika merujuk pada pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan TUN Jakarta No. 41/G2019/PTUN.JKT, menurut ketentuan Pasal 1 angka 10 UU PTUN berbunyi “*Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha*

Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Kemudian diperjelas kembali dalam Pasal 1 angka 9 Peradilan TUN bahwa: *Penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara, bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.* Berdasarkan ketentuan peraturan di atas tersebut membuktikan bahwa pemerintah mempunyai hak untuk turut ikut campur dalam mengelola dan mengatur permasalahan terkait tanah hak milik negara maupun masyarakat, pemerintah daerah dapat berwenang sebagai pihak ketiga yang bertujuan meredakan konflik antara pihak yang bersengketa dalam perjanjian sewa menyewa tanah, kemudian dalam suatu ketetapan yang telah tertulis juga bersifat final dan tidak dapat diganggu gugat. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 41/G/2019/PTUN.JKT dalam pertimbangan majelis Hakimnya menguatkan tentang kewenangan yang ada pada pejabat negara atau pemerintah daerah dalam penyelesaian pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya sesuai kewenangan yang diberikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya dan Peraturan Gubernur Nomor 207 Tahun 2016 tentang penertiban pemakaian/penguasaan tanah tanpa izin yang berhak. Kewenangan pemerintah daerah tersebut juga didukung dengan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2007 tentang ketertiban umum di wilayah DKI Jakarta dan pergub Nomor 152 Tahun 2019 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kota Administrasi.

Dimana Camat Penjaringan telah diberi surat tugas oleh Gubernur melalui surat tugas Walikota menertibkan/mengosongkan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya, sehingga tindakan Camat tersebut telah memenuhi legalitas dan tanggung jawab serta perannya sebagai pemerintah daerah dalam melaksanakan penertiban

pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang awalnya adalah adanya kasus sewa-menyewa yang telah berakhir.

Sebagaimana juga telah dijelaskan dalam Peraturan Gubernur 207 Tahun 2016 tentang Penertiban/Pemakaian Penggunaan Tanah Tanpa Izin yang Berhak. Kemudian peraturan tersebut didukung kembali dengan terbitnya peraturan terbaru, yaitu Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 152 Tahun 2019 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kota Administrasi dijelaskan di BAB I Pasal 2 (1) terkait Kedudukan, Tugas dan Fungsi Kota Administrasi seperti Kepala Camat dan Walikota berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab kepada Gubernur melalui Sekretaris Daerah. Pasal 3 menjelaskan bahwa Kota Administrasi yang dipimpin oleh Walikota. Walikota mempunyai tanggung jawab sebagai pemimpin yang mengkoordinasikan pelaksanaan tugas dan fungsi Kota Administrasi; menetapkan kebijakan OD rasional penyelenggaraan pemerintahan Kota Administrasi; memimpin, mengkoordinasikan, memantau dan mengevaluasi pelaksanaan tugas dan fungsi Sekretariat Kota, Kecamatan dan Kelurahan; melakukan pengkoordinasian antar pemerintah daerah, serta melaksanakan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan tugas dan fungsi UKPD di tingkat Kota Administrasi.¹⁶

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bahwa penguasaan/pemakaian tanah/bangunan tanpa izin yang berhak atau kuasanya oleh suatu pihak diatas tanah/bangunan milik orang lain tanpa izin pemilik/kuasanya yang berawal dari perjanjian sewa-menyewa yang telah berakhir (baik karena wanprestasi atau dialihkan ke pihak lain tanpa izin yang menyewakan) adalah termasuk kategori “pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya sebagaimana yang disebutkan dalam Peraturan Pemerintah

¹⁶ Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 152 Tahun 2019 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kota Administrasi.

Pengganti Undang-undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya.

Bahwa terkait dengan penyelesaian pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang diawali dengan adanya sewa-menyewa dapat mengajukan pengosongannya ke badan peradilan, namun peraturan pemerintah Nomor 51 tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya memberikan solusi penyelesaian terhadap permasalahan tersebut tanpa harus melalui badan peradilan namun dapat diselesaikan melalui kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada pemerintah daerah khususnya peraturan pemerintah Nomor 51 tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya khususnya pasal 3 dan pasal 4, (Pasal 3 ayat (1), Lalu Pasal 3 ayat (2), Kemudian Pasal 4 ayat (1), lalu Pasal 4 ayat (2)).

Dengan demikian tindakan Pemerintah Daerah dalam kasus sewa-menyewa atas tanah menurut peraturan perundang-undangan (Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait sewa-menyewa) telah sesuai dengan legalitas dan ketentuan hukum yang berlaku.

2. Dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 41/G2019/PTUN.JKT menguatkan dan membenarkan tindakan Pemerintah Daerah dalam penyelesaian pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang tujuannya adalah dalam rangka terwujudnya penataan masalah pertanahan di wilayahnya.

Bahwa dengan adanya kewenangan Pemerintah Daerah yang diberikan oleh Undang-undang merupakan terobosan dan solusi yang memberikan kemudahan kepada masyarakat yang dirugikan karena adanya penguasaan tanah/bangunan tanpa hak diatas tanah miliknya tanpa harus melalui badan peradilan yang memakan waktu

bertahun-tahun dan dengan biaya yang tidak sedikit.

B. Saran

1. Kepada Pemerintah Daerah agar dalam menerapkan peraturan Hukum terkait dengan penyelesaian pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya harus sesuai dengan prosedur dan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang, tidak melampaui atau menyalahi kewenangannya dan sesuai dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik serta memberikan kepastian hukum dan rasa keadilan bagi masyarakat.
2. Agar sering dilakukan sosialisasi terkait Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya, agar masyarakat mengetahui tentang kewenangan Pemerintah Daerah khususnya terkait dengan penyelesaian pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya.

IV. Daftar Pustaka

1. Buku:

- Harahap, Yahya, M, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1982)
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta: Djambatan, 1997).
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-6, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010)
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-1, (Mataram: Mataram University Press, 2020)
- Safa'at Rachmad, *Advokasi, dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Malang: Surya Pena Gemilang, 2011).

Sinamo, Nomensen. *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2010).

2. Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang Dasar Peraturan Pokok Agraria.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994
Tentang Penghunian Rumah.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan
Barang Milik Negara/daerah.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997.

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPU) Nomor 51
Tahun 1960.

Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 152 Tahun
2019.

3. Jurnal:

Ariawan Gede Adhitya, dkk, “Kedudukan Perjanjian Sewa Menyewa
Tanah Seumur Hidup Yang Dibuat Oleh Warga Negara Indonesia
Dengan Warga Negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung
No. 2785K/Pdt/2011)”. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan
Universitas Udayana*, Act a Comit as: 2017 – 2018.

Bustomi Abu Yazid. “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan
Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah”. Fakultas Hukum
Universitas Palembang, *Jurnal Solusi: Volume 18 Nomor 2*, Bulan
Mei 2020.

Dolohlm Milano. “Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian
Sewa Menyewa Rumah”, *Jurnal Lex Privatum Vol. VI/No.
10/Des/2018*.

Gandaria Robertho Yanflor. “Implementasi Asas-Asas Umum
Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) dalam Mewujudkan Prinsip
Good Governance and Clean Government di Pemerintahan
Daerah”, *Jurnal Lex Administratum*, Vol. III/No. 6/Ags/2015.

Santoso Urip, “Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penguasaan
Atas Tanah”, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, *Jurnal
Dinamika Hukum* Vol. 13 No. 1, 2013.

Sirait Manaon Damianus, dkk, “Asas Itikad Baik dalam Perjanjian
Sewa-Menyewa Rumah Kantor”, Fakultas Hukum, Universitas



Warmadewa, Denpasar-Bali, *Jurnal Analogi Hukum Volume 2*,
Nomor 2, Tahun 2020.

Tampubolon Nimah Duma Imelda, “Analisis Yuridis Terhadap
Pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Kios di Pasar
Tradisional Meranti Kota Medan”, *Tesis, Program Studi Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara
Medan, 2020*