

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK SEWA TANAH  
UNTUK BANGUNAN BAGI SEKOLAH SWASTA  
DALAM MEWUJUDKAN PERLINDUNGAN HUKUM  
DI KOTA TANGERANG SELATAN**



**Disusun oleh :**

**IRMINA TUTIK SUNDARI**

**NPM : 120510858**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Program Kekhususan : Pertanahan dan Lingkungan Hidup**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**FAKULTAS HUKUM**

**2016**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK SEWA TANAH  
UNTUK BANGUNAN BAGI SEKOLAH SWASTA  
DALAM MEWUJUDKAN PERLINDUNGAN HUKUM  
DI KOTA TANGERANG SELATAN**



Diajukan oleh :

**IRMINA TUTIK SUNDARI**

NPM : 120510858

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Pertanahan dan Lingkungan Hidup

**Telah Disetujui Untuk Pendadaran  
pada tanggal 18 Desember 2015**

**Dosen Pembimbing,**

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Vincentius", is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive.

**Dr. Vincentius Hari Supriyanto, S. H., M. Hum.**

**HALAMAN PENGESAHAN  
SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PEMBERIAN HAK SEWA TANAH  
UNTUK BANGUNAN BAGI SEKOLAH SWASTA  
DALAM MEWUJUDKAN PERLINDUNGAN HUKUM  
DI KOTA TANGERANG SELATAN**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

**Hari : Senin**

**Tanggal : 11 Januari 2016**

**Tempat : Ruang Dosen Lantai II**

**Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

**Susunan Tim Penguji:**

**Ketua : Dr. V. Hari Supriyanto, S. H., M. Hum.**

**Sekretaris : OJB. Ohim Sindudisastra, S. H., M. Hum.**

**Anggota : Dr. C. Woro Murdiati, S. H., M. Hum.**

Tanda Tangan

**Mengesahkan**

**Dekan Fakultas Hukum**



**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

**F. X. Endro Susilo, S. H., LL. M.**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Allah Bapa yang Mahabaik atas berkat dan kasih-Nya yang senantiasa melimpah, secara khusus dalam proses penyusunan skripsi ini sehingga dapat berjalan dengan baik dan lancar. Limpah terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Bp. Dr. G. Sri Nurhartanto, S. H., LL. M., sebagai Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bp. F.X. Endro Susilo, S. H., M. Hum., sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bp. Y. Sri Pudyatmoko, S. H., M. Hum., sebagai dosen pembimbing KRS yang telah banyak membantu dan mengarahkan penulis dalam pengambilan mata kuliah.
4. Bp. Dr. Vincentius Hari Supriyanto, S. H., M. Hum., sebagai Dosen Pembimbing skripsi yang sudah membimbing, mengarahkan, mendampingi dan memberi semangat kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
5. Bp. OJB. Ohim Sindudisastra, S. H., M. Hum., dan Ibu Dr. C. Woro Murdiati, S. H., M. Hum., sebagai Dosen Penguji skripsi yang dengan sabar memberikan tambahan pengetahuan dan pemahaman bagi penulis.
6. Para Suster Dewan Pimpinan Pusat Kongregasi Suster Santa Perawan Maria yang telah memberi kesempatan bagi penulis untuk belajar ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

7. Para Suster Kongregasi Suster Santa Perawan Maria secara khusus para Suster Komunitas Studi Yogyakarta (Sr. Florine, Sr. Frida, Sr. Fortunata, Sr. Lucia, Sr. Liza, Sr. Gabriella) yang telah mendukung penulis baik melalui doa maupun perhatian yang nyata.
8. Keluarga yang telah merelakan dan mendukung penulis untuk menjadi bagian dari Kongregasi Suster Santa Perawan Maria.
9. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta yang telah sabar mendidik dan mendampingi penulis, serta Staf Dekanat, Staf Tata Usaha, Staf Perpustakaan, Staf Laboratorium Hukum dan Cleaning Service yang telah mendukung, melayani dengan sabar dan penuh kasih.
10. Sahabat-sahabat yang telah menjadi teman seperjalanan dan mendukung penulis dengan cara masing-masing (Sr. Challista, SPM; Sr. Anselma, SPM; Sr. Adrien, SPM; Fr. Flori, BHK; Rm. Andre, SCJ; Bp. Budi Soelaiman dan keluarga; Dita dan keluarga; Bu Christine dan keluarga; Sr. Elis, FMM; Sr. Gracella, FCJM; Carolina, Nana, Hanni, Yenni dan semua sahabat yang tidak bisa saya sebut satu persatu).
11. Bapak Junus Nicholas B. selaku Analis Permasalahan Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan yang telah meluangkan waktu dan berbagi ilmu sebagai narasumber.
12. Pengurus Yayasan pengelola sekolah swasta yang terbuka menerima saya dan berkenan menjadi responden dalam penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan hukum ini masih jauh dari sempurna. Mengingat keterbatasan pengetahuan dari penulis, maka saran dan

kritik yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan penulisan hukum ini. Akhir kata penulis berharap semoga penulisan hukum ini dapat memberikan sumbangan dan bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Pertanahan.

Yogyakarta, 25 Januari 2016

Penulis,

Irmina Tutik Sundari

## **ABSTRACT**

*Limited availability of land and funds, causing Foundation of private education providers, building their school on the land of Hak Pengelolaan South Tangerang City Government who then obliged to pay the rent. Based on this background, researchers conducted a study on the Implementation of Entitlement For Rent For Building Private Schools In South Tangerang City. Formulation of the problem in this research are : 1) How is the implementation of Entitlement for Rent For Building Rights for private schools in South Tangerang City? 2) Is the implementation of Entitlement for Rent For Building Rights for private schools in South Tangerang City already realizing legal protection? The type of this research is empirical law research. From the results obtained the following conclusions : 1) Implementation of Entitlement For Rent For Building Private Schools In South Tangerang City is made on the basis of " Lease Agreement " between the Government of South Tangerang city with school administrators Foundation Board. 2) That implementation has not fully realize the legal protection of private school administrators Foundation as the tenant.*

*Keywords : Entitlement for Rental For Building, Lease Agreement, legal protectin*

## DAFTAR ISI

ISI	Halaman
HALAMAN PERSETUJUAN.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
ABSTRACT.....	vi
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	xiv
BAB I: PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Keaslian Penelitian .....	11
F. Batasan Konsep .....	17
G. Metode Penelitian.....	17
1. Jenis Penelitian .....	17
2. Sumber Data .....	17
3. Metode Pengumpulan Data .....	20
4. Lokasi Penelitian .....	21
5. Populasi dan Metode Penentuan Sampel.....	22



6. Responden dan Nara Sumber .....	23
7. Metode Analisis Data .....	23
H. Sistematika Penulisan.....	24
BAB II: PEMBAHASAN .....	25
A. Tinjauan Mengenai Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan .....	25
1. Pengertian Sewa .....	25
2. Hak dan Kewajiban yang Menyewakan .....	31
3. Hak dan Kewajiban Penyewa .....	31
4. Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan.....	33
B. Tinjauan Mengenai Sekolah Swasta .....	44
1. Pengertian Sekolah Swasta.....	44
2. Fungsi Sekolah .....	45
3. Pengertian Yayasan .....	47
C. Tinjauan Mengenai Perlindungan Hukum .....	49
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	49
2. Bentuk Perlindungan Hukum .....	50
D. Hasil Penelitian .....	52
1. Letak Geografis dan Luas Wilayah .....	52
2. Identitas Responden.....	54
3. Pelaksanaan Pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan Bagi Sekolah Swasta Di Kota Tangerang Selatan .....	55

4. Perlindungan Hukum Dalam Pelaksanaan Pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan Bagi Sekolah Swasta Di Kota Tangerang Selatan .....	73
BAB III: KESIMPULAN DAN SARAN .....	81
A. Kesimpulan.....	81
B. Saran.....	82
Daftar Pustaka	
Lampiran-Lampiran	

## DAFTAR TABEL

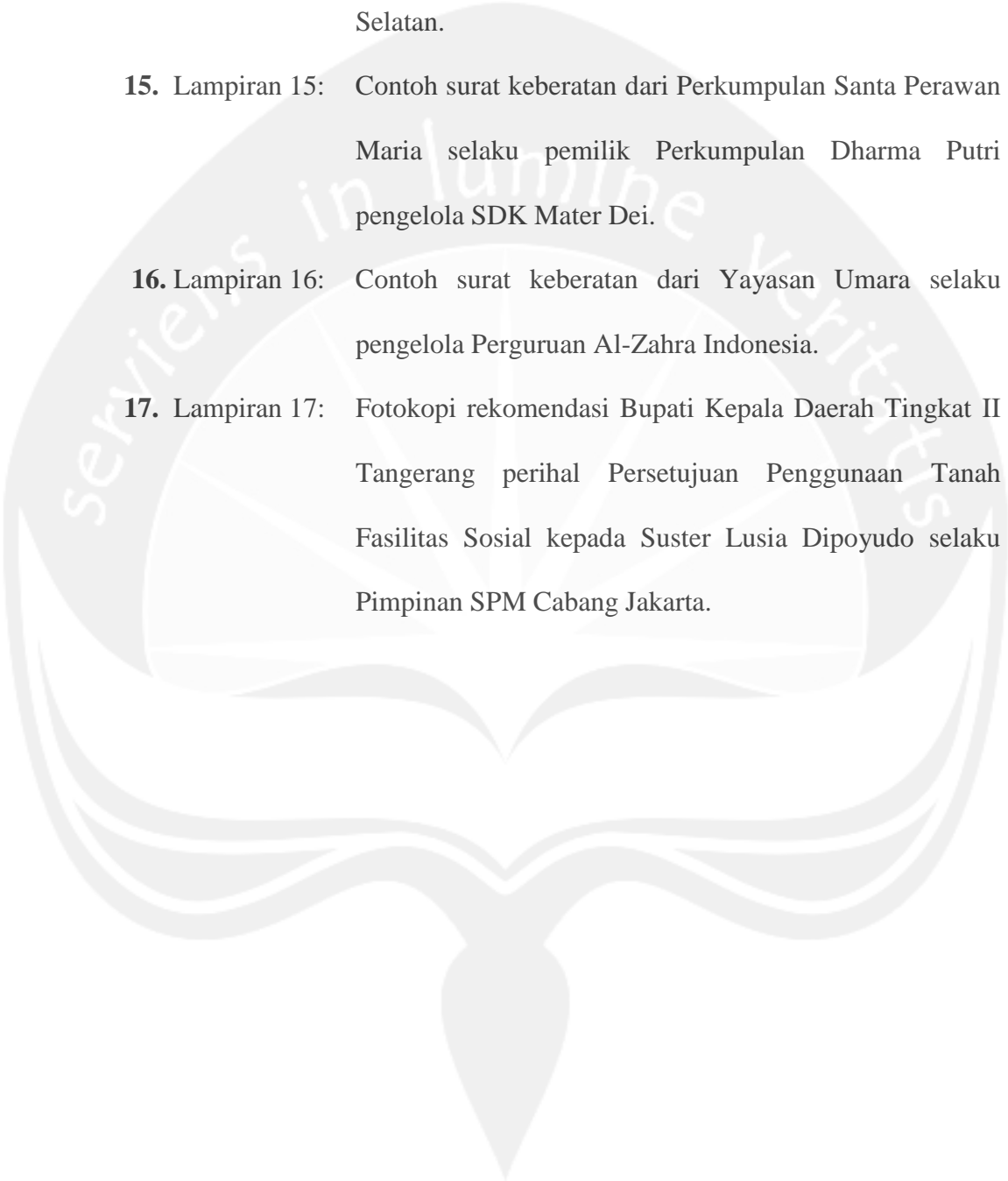
1. Tabel 1 : Pemakaian Tanah (Untuk Sarana)
2. Tabel 2 : Nilai Sewa Per Tahun



## DAFTAR LAMPIRAN

1. Lampiran 1: Rekomendasi Penelitian dari Badan Kesatuan Bangsa Dan Perlindungan Masyarakat Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta.
2. Lampiran 2: Pengantar Penelitian dari Badan Kesatuan Bangsa Dan Politik Pemerintah Provinsi Banten.
3. Lampiran 3: Surat Ijin Penelitian dari Badan Kesatuan Bangsa Politik Dan Perlindungan Masyarakat Pemerintah Kota Tangerang Selatan.
4. Lampiran 4: Surat keterangan telah melaksanakan riset/penelitian dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan.
5. Lampiran 5: Surat Ijin Riset untuk Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Tangerang Selatan dari Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta (ditolak).
6. Lampiran 6: Contoh Surat Konfirmasi Penggunaan Tanah Fasilitas Sosial Milik Pemerintah Kota Tangerang Selatan.
7. Lampiran 7: Contoh Undangan Pembahasan Perjanjian Sewa dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Tangerang Selatan.

- 8.** Lampiran 8: Contoh Undangan Pemanfaatan BMD dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Tangerang Selatan.
- 9.** Lampiran 9: Fotokopi lampiran Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 05 Tahun 2001 tentang Retribusi Jasa Usaha.
- 10.** Lampiran 10: Fotokopi Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 032.1/Kep.155-Huk/2013 tentang Persetujuan Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Tangerang Selatan Oleh Perkumpulan Dharma Putri SDK Mater Dei Untuk Pendidikan Non Negeri.
- 11.** Lampiran 11: Fotokopi Perjanjian Sewa
- 12.** Lampiran 12: Fotokopi Surat Penyelesaian Tindak Lanjut LHP BPK-RI Perwakilan Propinsi Banten dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Tangerang Selatan untuk Pimpinan Yayasan UMARA.
- 13.** Lampiran 13 : Fotokopi Surat Penyelesaian Tindak Lanjut LHP BPK-RI Perwakilan Propinsi Banten dari Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Tangerang Selatan untuk Pimpinan Yayasan Bhakti Pendidikan Bangsa.

- 
- 14.** Lampiran 14: Fotokopi nama-nama Yayasan pengelola sekolah yang dikenai sewa untuk bangunan sekolah di Kota Tangerang Selatan.
- 15.** Lampiran 15: Contoh surat keberatan dari Perkumpulan Santa Perawan Maria selaku pemilik Perkumpulan Dharma Putri pengelola SDK Mater Dei.
- 16.** Lampiran 16: Contoh surat keberatan dari Yayasan Umara selaku pengelola Perguruan Al-Zahra Indonesia.
- 17.** Lampiran 17: Fotokopi rekomendasi Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tangerang perihal Persetujuan Penggunaan Tanah Fasilitas Sosial kepada Suster Lusia Dipoyudo selaku Pimpinan SPM Cabang Jakarta.

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 25 Januari 2016

Yang menyatakan,

Irmina Tutik Sundari