

TESIS

KEWENANGAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PENGAWASAN PERJANJIAN SEWA LAHAN UNTUK REKLAME GUNA MENJAMIN TERPENUHINYA ASAS PROPORSIONALITAS

Untuk Memenuhi Persyaratan

Guna Memperoleh Gelar Magister Hukum

Program Studi Hukum Pada Program Magister

Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya



Oleh:

MOCHAMAD WAHYU NOVIANTO

NPM : 24310003

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA

2026

TESIS

KEWENANGAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PENGAWASAN PERJANJIAN SEWA LAHAN UNTUK REKLAME GUNA MENJAMIN TERPENUHINYA ASAS PROPORSIONALITAS



Oleh:

MOCHAMAD WAHYU NOVIANTO

NPM : 24310003

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA

2026

TESIS

KEWENANGAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PENGAWASAN PERJANJIAN SEWA LAHAN UNTUK REKLAME GUNA MENJAMIN TERPENUHINYA ASAS PROPORSIONALITAS

Diajukan oleh :

Mochamad Wahyu Novianto

NPM : 24310003

TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DIUJI

Tanggal 09 Juli 2026

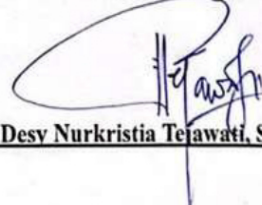
Oleh

Pembimbing I



Prof. Dr. Ari Purwadi, SH., M.Hum.

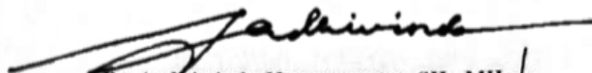
Pembimbing II



Dr. Desy Nurkristia Tejawati, SH., M.Kn

Mengetahui

Ketua Program Studi Hukum Pada Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya

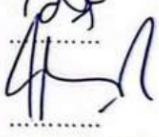
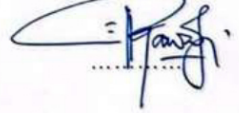

Dr. Archiwinda Kusumaputra, SH., MH.

TESIS

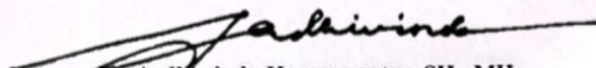
KEWENANGAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PENGAWASAN PERJANJIAN SEWA LAHAN UNTUK REKLAME GUNA MENJAMIN TERPENUHINYA ASAS PROPORSIONALITAS

Dipersiapkan dan disusun oleh :
Mochamad Wahyu Novianto
NPM : 24310003

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada Tanggal : 14 Juli 2026
Susunan Dewan Penguji

Nama Penguji		Tanda Tangan
Dr. H. Fani Martiawan Kumara Putra, S.H., M.H., CCD., CMC., CLA.	Ketua	
Dr. Fries Melia Salviana, S.H., M.H., CMC	Anggota	
Dr. Masitha Tismananda Kumala, S.H., M.H.	Anggota	
Prof. Dr. Ari Purwadi, SH., M.Hum., CCD., CMC.	Anggota	
Dr. Desy Nurkristia Tejawati, SH., M.Kn., CMC.	Anggota	

Tesis ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
Untuk memperoleh gelar Magister
Tanggal 16 Juli 2026
Ketua Program Studi Hukum Pada Program Magister


Dr. Ardhiwinda Kusumaputra, SH., MH.

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan kasih karuniaNya sehingga memungkinkan peneliti untuk menyusun dan menyelesaikan tesis ini, penulis menyadari tesis ini masih banyak kekurangan yang perlu disempurnakan karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan peneliti sehingga memerlukan saran dan kritik dari berbagai pihak yang berkepentingan dengan tesis ini termasuk para peneliti berikutnya. Pada kesempatan ini peneliti menyampaikan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Ir. Rr. Nugrahini Susantinah Wisnujati, M.S., selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
2. Dr. Edi Krisharyanto, SH. MH., CPM, Adv, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
3. Dr. Ardhiwinda Kusumaputra, SH., MH., selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum.
4. Prof. Dr. Ari Purwadi, SH., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I atau Dosen Pembimbing Utama yang telah memberikan bimbingan.
5. Dr. Desy Nurkristia Tejawati, SH., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing II atau Dosen Pembimbing Pendamping yang telah memberikan bimbingan, dorongan dengan sabar.
6. Para Dosen Program Studi Hukum Pada Program Magister Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan ilmu serta wawasan yang bermanfaat selama pendidikan.
7. Kedua Orang Tua Bapak Sugeng Winarno dan Ibu Iswati yang telah mendidik saya dan selalu mendoakan saya.
8. Kakak dan Adik saya yang memberikan dukungan dan semangat kepada saya
9. A'ishah Mutiara Ramadhan yang telah mendukung saya dalam menyelesaikan tesis ini.

SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Mochamad Wahyu Novianto

NPM : 24310003

Alamat : Putat Gede Timur IV/37

No. Telp (HP) : 089636761002

Menyatakan bahwa tesis yang berjudul : “ **KEWENANGAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PENGAWASAN PERJANJIAN SEWA LAHAN UNTUK REKLAME GUNA MENJAMIN TERPENUHINYA ASAS PROPORSIONALITAS** ” adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain. Apabila ternyata nantinya tesis tersebut ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagiarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas. Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan perguruan tinggi.

Surabaya, 09 Juli 2026

Yang Menyatakan,



Mochamad Wahyu Novianto

NPM : 24310003

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh belum optimalnya pengawasan pemerintah daerah terhadap perjanjian sewa lahan sebagai dasar penyelenggaraan reklame, khususnya dalam menjamin terpenuhinya asas proporsionalitas. Pengawasan yang selama ini dilakukan masih berorientasi pada aspek administratif, seperti perizinan, penataan ruang, keselamatan konstruksi, dan kewajiban perpajakan, sehingga belum menyentuh substansi hubungan kontraktual antara pemilik lahan dan penyelenggara reklame. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan kewenangan pemerintah daerah dalam melakukan pengawasan terhadap perjanjian sewa lahan untuk reklame guna menjamin terpenuhinya asas proporsionalitas serta merumuskan konstruksi pengawasan pemerintah daerah yang ideal dalam mewujudkan keadilan kontraktual.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan kasus, dan pendekatan perbandingan. Bahan hukum dianalisis secara kualitatif melalui penafsiran terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan berbagai literatur yang relevan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan yang berlaku belum memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk menilai substansi perjanjian sewa lahan sehingga terdapat kekosongan norma dalam perlindungan terhadap asas proporsionalitas.

Diperlukan konstruksi pengawasan yang mengintegrasikan fungsi preventif dan represif dengan memberikan kewenangan administratif untuk menilai keseimbangan hak dan kewajiban para pihak, transparansi klausul, serta proporsionalitas pembagian risiko tanpa mengurangi prinsip kebebasan berkontrak. Sinergi antara pemerintah daerah, notaris, pemilik lahan, dan penyelenggara reklame diperlukan untuk mewujudkan kepastian hukum, keadilan kontraktual, dan perlindungan hukum yang lebih efektif dalam penyelenggaraan reklame.

Kata kunci: kewenangan pemerintah daerah, pengawasan, perjanjian sewa lahan, reklame, asas proporsionalitas.

ABSTRACT

This study is motivated by the suboptimal supervision exercised by regional governments over land lease agreements serving as the legal basis for billboard advertising, particularly in ensuring compliance with the principle of proportionality. Existing supervision primarily focuses on administrative aspects, including licensing, spatial planning, structural safety, and taxation, without addressing the substantive contractual relationship between landowners and billboard operators.

This research aims to analyze the legal authority of regional governments in supervising land lease agreements for billboard advertising to ensure the implementation of the principle of proportionality and to formulate an ideal supervisory framework capable of promoting contractual justice. This study employs a normative legal research method using statutory, conceptual, case, and comparative approaches.

Legal materials are analyzed qualitatively through the interpretation of legislation, legal doctrines, and relevant academic literature. The findings indicate that the current legal framework does not authorize regional governments to assess the substantive content of land lease agreements, resulting in a normative gap in protecting the principle of proportionality.

Ideal supervisory framework should integrate preventive and repressive mechanisms by granting administrative authority to evaluate the balance of rights and obligations, transparency of contractual clauses, and proportional allocation of risks while maintaining the principle of freedom of contract. Effective collaboration among regional governments, notaries, landowners, and billboard operators is essential to strengthen legal certainty, contractual fairness, and legal protection in the implementation of billboard advertising.

Keywords: regional government authority, supervision, land lease agreement, billboard advertising, principle of proportionality.

DAFTAR ISI

	HALAMAN
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah	10
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat Penelitian	11
1.5 Kajian Teoritis.....	13
1.6 Metode Penelitian	27
1.7 Pertanggungjawaban Sistematis.....	37
BAB II PENGATURAN KEWENANGAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PENGAWASAN PERJANJIAN SEWA LAHAN UNTUK REKLAME GUNA MENJAMIN TERPENUHINYA ASAS PROPORSIONALITAS	40
2.1 Pengertian dan Komponen Perjanjian Sewa Lahan Reklame.....	40
2.2 Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Lahan.....	44
2.3 Asas Proporsionalitas dalam Perjanjian Sewa Lahan Reklame.....	52
BAB III KONSTRUKSI IDEAL PENGAWASAN PEMERINTAH DAERAH DALAM MENJAMIN TERPENUHINYA ASAS PROPORSIONALITAS PADA PERJANJIAN SEWA LAHAN UNTUK REKLAME	56
3.1 Pengaturan Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Pengawasan Perjanjian Sewa Lahan untuk Reklame	56
3.2 Analisis Penerapan Asas Proporsionalitas dalam Perjanjian Sewa Lahan Reklame	75
3.3 Analisis Penerapan Kewenangan Pemerintah Daerah melalui Putusan Nomor 123/G/2020/PTUN.Sby	86

3.4	Konstruksi Ideal Pengawasan Pemerintah Daerah dalam Menjamin Asas Proporsionalitas Perjanjian Sewa Lahan untuk Reklame	99
BAB IV PENUTUP		99
4.1	Kesimpulan	116
4.2	Saran	118
DAFTAR PUSTAKA		