

ABSTRAK

Penguasaan hak atas tanah adalah kewenangan pemegang hak untuk memakai tanah yang bukan miliknya seperti Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah orang lain atau tanah negara dalam waktu paling lama 30 tahun. Dalam hal penguasaan hak atas tanah, menurut aturan perundang-undangan pemegang Hak Guna Bangunan wajib memperpanjang jangka waktunya jika telah berakhir. Tetapi, pelaksanaan aturan ini tidak dilaksanakan oleh pemegang Hak Guna Bangunan yang ada di kawasan Pecinan Bangkalan karena masih menguasai tanah Negara meskipun status haknya telah berakhir dan tidak adanya tindakan yang tegas dari aparat hukum dalam menanggulangi permasalahan ini. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pelaksanaan penguasaan obyek dengan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya di kawasan Pecinan Bangkalan dan penegakan hukum bagi pemegang Hak Guna Bangunan tersebut.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Adapun pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan fakta yang akan dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan.

Hasil penelitian ini menunjukkan, bahwa berdasarkan UUPA pemegang Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya di kawasan Pecinan Bangkalan berubah statusnya menjadi bekas pemegang hak karena haknya telah hapus yang disebabkan tidak melakukan perpanjangan atau pembaharuan hak sehingga menimbulkan akibat hukum yaitu tanahnya menjadi Tanah Negara dan harus membongkar bangunannya. Dalam hal penegakan hukumnya, Kantor Pertanahan Kabupaten Bangkalan kurang efektif dalam menjalankan fungsinya sebagai kantor otoritas pendaftaran tanah.

Kata kunci : Penegakan Hukum, Hak Guna Bangunan, Pecinan Bangkalan

ABSTRACT

Mastery of land rights is the authority of the right holder to use land that does not belong to him, such as Building Use Rights. Building use rights are rights to construct buildings on other people's land or state land within a maximum period of 30 years. In terms of control of land rights, according to statutory regulations, the holder of Building Use Rights is obliged to extend the period of time when it has expired. However, the implementation of this rule is not carried out by Building Use Rights holders in the Pecinan Bangkala area because they still control State land even though their rights has ended and there have been no firm action from the legal apparatus in dealing with this problem. Therefore, this study was conducted to determine the implementation of control over objects with building use rights that have expired in the Pecinan Bangkalan area and law enforcement for the holders of the Building Use Rights.

The research method used is juridical empirical. The approach taken is a fact approach which will be linked to statutory regulations.

The results of this study indicate that based on the UUPA, building use rights holders who have expired in the Pecinan Bangkalan area have changed their status to former rights holders because their rights have been removed due to not having extended or renewed their rights resulting in legal consequences, namely the land becomes State Land dismantle the building. In terms of law enforcement, the Bangkalan Regency Land Office is less effective in carrying out its function as an office for the land registration authority.

Keywords: Law Enforcement, Building Use Rights, Pecinan Bangkalan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xiv

BAB I : PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan	7
1.4 Kegunaan	7
1.5 Keaslian	9
1.6 Metode Penelitian	10
1.6.1 Jenis Penelitian	10
1.6.2 Metode Pendekatan	11
1.6.3 Teknik Pengumpulan Data	11
1.6.4 Analisis Data	16

BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG PENEGAKAN HUKUM ATAS PENGUASAAN HAK GUNA BANGUNAN

2.1 Penegakan Hukum	18
2.2 Hak Atas Tanah	19
2.3 Konsep Teoritik Hak Penguasaan dan Pemilikan Atas Tanah	22
2.2.1 Pengertian dan Konsep Penguasaan dan Pemilikan Atas Tanah	22
2.2.2 Hak Penguasaan Atas Tanah dalam Hukum Tanah Nasional	23
2.4 Hak Guna Bangunan	29
2.4.1 Pengertian Hak Guna Bangunan	29
2.4.2 Asal Tanah Hak Guna Bangunan	30
2.4.3 Subyek Hak Guna Bangunan	31
2.4.4 Terjadinya Hak Guna Bangunan	32
2.4.5 Jangka Waktu Hak Guna Bangunan	33
2.4.6 Hapusnya Hak Guna Bangunan	35
2.5 Pendaftaran Tanah	36

2.5.1	Pengertian Pendaftaran Tanah.....	36
2.5.2	Asas-asas Pendaftaran Tanah	38
2.5.3	Kegiatan Pendaftaran Tanah	39

BAB III : PENEGAKAN HUKUM ATAS PENGUASAAN ATAS HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA

3.1	Deskripsi Daerah Penelitian.....	40
3.1.1	Kelurahan Demangan	40
3.1.2	Pecinan Bangkalan.....	43
3.2	Pelaksanaan Penguasaan Obyek dengan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya di Kawasan Pecinan Bangkalan	47
3.3	Penegakan Hukum bagi Pemegang Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya di Kawasan Pecinan Bangkalan	70

BAB IV PENUTUP

4.1	Kesimpulan.....	78
4.2	Saran.....	80

DAFTAR PUSTAKA..... 81

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1.	Hasil Wawancara.....	84
Lampiran 2.	Sertifikat Hak Guna Bangunan.....	94
Lampiran 3.	Bukti Teguran Kelurahan Demangan.....	109
Lampiran 4.	Pengisian Kuisioner oleh Subyek yang menguasai tanah dan bangunan di kawasan Pecinan Bangkalan....	111
Lampiran 5.	Daftar Tanda Tangan pihak Wawancara	137
Lampiran 6.	Berkas Surat Pengantar Penelitian	144
Lampiran 7.	Dokumentasi	151

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Rekapitulasi Jumlah Penduduk Menurut Usia Kecamatan Bangkalan Kelurahan Demangan Berdasarkan Data Konsolidasi Bersih (DKB) Semester I 2019 Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Bangkalan.....	42
Tabel 2. Jenis Peruntukan Bangunan di kawasan Pecinan Bangkalan.....	46
Tabel 3. Daftar Subyek yang menguasai tanah dan bangunan di kawasan Pecinan Bangkalan.....	50
Tabel 4. Daftar Pemegang Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya di kawasan Pecinan Bangkalan.....	53