

ABSTRAK

Tanah merupakan bagian dari bumi yang mempunyai banyak manfaat dan dapat digunakan untuk kepentingan bangunan, salah satunya untuk bangunan pasar. Tanah dan Bangunan di Pasar Bancaran Kabupaten Bangkalan merupakan asset milik Pemerintah Daerah yang dilimpahkan kepada masyarakat berdasarkan hak sewa atau hak sewa untuk bangunan. Terjadinya hak sewa berdasarkan perjanjian sewa yang terjadi antara pihak penyewa dengan Pemerintah Kabupaten Bangkalan akan tetapi, tidak semua pelaksanaan sewa berjalan dengan lancar. Permasalahn yang terjadi di Pasar Bancaran kabupaten Bangkalan terdapat penyewa yang tidak membayar atau memperpanjang sewa tanah dan bangunan yang ada di Pasar Bancaran, ditambah lagi penyewa tersebut melakukan perbuatan alih sewa yang tidak diperbolehkan. Sehingga tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui apakah perbuatan alih sewa tersebut dapat dibenarkan dan akibat hukum peralihan sewa atas tanah dan bangunan tersebut.

Metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum empiris dengan menggunakan pendekatan sosio-legal atau pengumpulan fakta dan data yang dihubungkan dengan pendekatan perundang-undangan.

Hasil penelitian ini menunjukkan, bahwa perbuatan alih sewa yang dilakukan oleh penyewa tidak dapat dibenarkan karena berdasarkan hak sewa untuk bangunan dalam UUPA berdasarkan perjanjian sedangkan praktik sewa atas tanah dan bangunan di Pasar Bancaran dilakukan dengan perjanjian khusus yang diharuskan menempati bangunan dengan izin yang diberikan. Akibat hukumnya terhadap perjanjian alih sewa antara penyewa dengan pihak ketiga batal demi hukum dan perbuatan tersebut termasuk dalam bentuk perbuatan melawan hukum terhadap Pemerintah Daerah selaku pemilik tanah serta pihak ketiga menempati tanah dan bangunan berdasarkan alas hak yang tidak dapat dibenarkan.

Kata Kunci : Tanah dan Bangunan Pasar Bancaran, Hak Sewa Untuk Bangunan, Alih Sewa

ABSTRACT

Land is a part of the earth that has many benefits and can be used for the benefit of buildings, one of which is for market buildings. Land and Buildings in Pasar Bancaran Bangkalan regency is an asset owned by the Local Government that is bestowed to the community based on rental rights or rental rights for buildings. The occurrence of rental rights based on the lease agreement that occurs between the tenant and the Bangkalan Regency Government, however, not all lease implementation runs smoothly. The problem that occurs in Pasar Bancaran Bangkalan district there are tenants who do not pay or extend the rent of land and buildings in The Bancaran Market, plus the tenants do the act of rent transfer that is not allowed. So the purpose of this study is to find out if the act of rent transfer can be justified and the legal consequences of the transfer of leases on the land and buildings.

The research method used is a type of empirical legal research using a socio-legal approach or the collection of facts and data associated with the statutory approach.

The results of this study show that the act of rent transfer carried out by tenants can not be justified because based on the right to rent for buildings in the UUPA based on the agreement while the practice of renting land and buildings in Bancaran Market is done with a special agreement that is required to occupy the building with a given permit. As a result of the legal agreement on lease transfer between tenants and third parties is null and void and such acts are included in the form of unlawful acts against the Local Government as landowners and third parties occupy land and buildings based on unjustifiable rights.

Keywords: Land and buildings Bancaran Market, Right to Rent For Buildings, Rent Transfer

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	xi
DAFTAR TABEL	xiv

BAB I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Kegunaan Penelitian	7
1.4.1 Secara Teoritis	8
1.4.2 Secara Praktis	8
1.5 Keaslian Penelitian	8
1.6 Metode Penelitian	10
1.6.1 Jenis Penelitian	11
1.6.2 Metode Penelitian	11
1.6.3 Lokasi Penelitian	12
1.6.4 Teknik Pengumpulan Data	12
1.6.5 Metode Analisa Data	13

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA SEWA MENYEWA ATAS TANAH DAN BANGUNAN

2.1 Sewa Menyewa	14
2.1.1 Unsur Dalam Perjanjian	16
2.1.2 Syarat Sah Suatu Perjanjian	18
2.1.3 Asas Dalam Perjanjian	22
2.1.4 Kewajiban Para Pihak	26
2.1.5 Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum	28
2.2 Tanah Dan Bangunan	30
2.2.1 Aspek Ruang Lingkup Atas Tanah	30
2.2.2 Hak Yang Dimiliki Atas Tanah Dan Bangunan	32
2.3 Hak Sewa Untuk Bangunan	34
2.3.1 Pengertian Hak Sewa Untuk Bangunan	34
2.3.2 Subyek Dan Obyek Hak Sewa Untuk Bangunan	35
2.3.3 Ciri-ciri Hak Sewa Untuk Bangunan	36
2.3.4 Cara Pembayaran Dan Jangka Waktu Hak Sewa Untuk Bangunan	36
2.3.5 Terjadinya Hak Sewa Untuk Bangunan	37

2.3.6 Hapusnya Hak Sewa Untuk Bangunan	38
BAB III. IMPLEMENTASI ALIH SEWA ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI LINGKUNGAN PASAR DAERAH BANCARAN	
3.1 Pelaksanaan Alih Sewa Atas Tanah Dan Banguna Di Lingkungan Pasar Bancaran	39
3.1.1 Deskripsi Daerah Penelitian	40
3.1.2 Praktik Sewa Atas Tanah Dan Bangunan Di Pasar Bancaran	43
3.1.3 Kesesuaian Pelaksanaan Alih Sewa Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah No. 19 Tahun 2008 Tentang Penataan, Pengelolaan Pasar Dan Retribusi Pasar Daerah	52
3.2 Akibat Hukum Peralihan Perjanjian Sewa Atas Tanah Dan Bangunan Dari Pihak Penyewa Kepada Pihak Ketiga	61
3.2.1 Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Atas Tanah Dan Bangunan	62
3.2.2 Akibat Hukum Terhadap Para Pihak	71
BAB IV. PENUTUP	
4.1 Kesimpulan	83
4.2 Saran	84
DAFTAR PUSTAKA	84
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
Lampiran 1 Hasil Wawancara	87
Lampiran 2 Denah Pembangunan Pasar Bancaran	97
Lampiran 3 Surat Izin Sewa Tanah Dan Bangunan Pasar	98
Lampiran 4 Surat Perpanjangan Sewa Tanah Dan Bangunan Pasar	100
Lampiran 5 Surat Pengantar Atau Rekomendasi	102
Lampiran 6 Dokumentasi	107

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Keaslian Penelitian	9
Tabel 2. Struktur Dan Besarnya Tarif Retribusi Pelayanan pasar	47