

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan hal terpenting dan tidak dapat terpisahkan dalam kehidupan manusia, dalam hal ini tanah merupakan hal yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia.¹ Berbagai macam kegiatan dapat dilakukan manusia di atas tanah untuk memenuhi kebutuhan hidup seperti bertani, berladang, bercocok tanam atau pun menetap. Kebutuhan akan tanah tidak hanya di sektor pertanian dan pemukiman saja, tanah juga dibutuhkan untuk suatu pembangunan infrastruktur atau kawasan komersial seperti pembangunan hotel maupun pusat perbelanjaan yang membutuhkan tanah yang luas.

Kepemilikan hak atas tanah dapat dimiliki oleh perorangan atau badan hukum, baik swasta maupun pemerintah.² Negara dalam hal ini memiliki kewenangan untuk mengatur regulasi mengenai pertanahan, sebagai amanat dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 33 ayat (3) bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat.

Dengan adanya amanat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, ditindak lanjuti pada tanggal 24 September

¹Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah, Yogyakarta, hlm.1.

²Adrian Sutedi, 2008, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Ed. 1, Cet. 2, Sinar Grafika , Jakarta, hlm. 45.

1960, dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Salah satunya, mengatur bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Makna dari fungsi sosial adalah, hak atas tanah apa pun yang ada pada seseorang tidak semata-mata digunakan hanya untuk kepentingan pribadinya saja. Penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaan dan sifat dari haknya, sehingga dapat bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan bagi pemilikinya, maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara. Pelaksanaan pengawasan Negara terhadap fungsi sosial tertuang dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Negara diberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa, kemudian menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa, lalu mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa. Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di atas, pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah dan masyarakat hukum adat selama tidak bertentangan dengan kepentingan hukum Nasional. Asas pemisahan horizontal dikenal dalam hukum pertanahan, yaitu suatu asas yang memisahkan antara pemegang hak atas tanah dengan bangunan-bangunan atau benda-benda yang ada di atasnya.

Hak-hak atas tanah terdiri atas beberapa hak antara lain hak milik. Hak milik adalah hak terkuat, terpenuh dan turun-temurun yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak guna usaha, adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu. Hak guna bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun. Hak pakai, adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau milik orang lain, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang diatur dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.³

Asas pemisahan horizontal menimbulkan konsekuensi tersendiri terhadap pemisahan antara tanah dengan bangunan. Khususnya, bagi pemegang hak milik atas tanah dengan bangunan di atasnya yang sudah ditetapkan sebagai Bangunan Cagar Budaya. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Cagar Budaya, Pasal 1 angka 3 diatur bahwa Bangunan Cagar Budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang berdinding dan/atau tidak berdinding, dan beratap. Dengan kata lain, meskipun seseorang memegang hak milik atas tanah, namun penguasaannya dibatasi oleh Pasal 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Cagar Budaya, bahwa setiap orang dapat memiliki dan/atau menguasai Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya,

³ Imam Soetikno, 1983, *Politik Agraria Nasional*, Gajahmada University Press, Yogyakarta, hlm. 111.

Struktur Cagar Budaya, dan/atau Situs Cagar Budaya dengan tetap memperhatikan fungsi sosialnya.

Pada kenyataannya terdapat kasus di kawasan Malioboro Yogyakarta, sebuah Bangunan Cagar Budaya Tjan Bian Thiong beralamat di jalan Pajeksan Nomor 16, yang telah ditetapkan sebagai Bangunan Cagar Budaya lewat keputusan Walikota Yogyakarta Nomor BWB798/KEP/2009, yang kemudian Bangunan Cagar Budaya tersebut dirobohkan untuk kepentingan pembangunan Hotel Amaris.⁴ Dalam kasus ini juga ada indikasi pelanggaran terhadap Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, setiap orang dilarang merusak Cagar Budaya baik seluruh maupun bagian-bagiannya, dari kesatuan, kelompok dan/atau dari letak asal.⁵ Pasal 9 ayat (2) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 6 Tahun 2012 tentang Pelestarian Warisan Budaya dan Cagar Budaya, setiap orang yang memiliki dan/atau menguasai warisan budaya dan cagar budaya berkewajiban untuk menjaga, memelihara dan mengamankan bangunan cagar budaya.⁶

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah penulis jelaskan, maka penulis tertarik untuk meneliti Hak Pemegang Hak Guna Bangunan untuk Membangun Hotel Dengan Merobohkan Bangunan Cagar Budaya (Studi Kasus Hotel Amaris di Kota Yogyakarta).

⁴ Elanto Wijoyono, 2015, Usut Tuntas Kasus Penghancuran Bangunan Warisan Budaya Tjan Bian Thiong untuk Hotel Amaris Malioboro akibat Mal-Administrasi Pemerintah Kota Yogyakarta. <https://www.change.org/p/gubernur-diy-kepala-bpcb-yogya-usut-tuntas-kasus-penghancuran-bangunan-warisan-budaya-tjan-bian-thiong-untuk-hotel-amaris-malioboro>, diakses 3 Agustus 2016.

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijabarkan, maka penulis merumuskan rumusan masalah bagaimana hak pemegang hak guna bangunan untuk membangun hotel dengan merobohkan Bangunan Cagar Budaya ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dirumuskan, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui hak pemegang hak guna bangunan untuk membangun hotel dengan merobohkan Bangunan Cagar Budaya dengan studi kasus Hotel Amaris di kota Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini agar dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan perkembangan bidang hukum pertanahan dan lingkungan hidup, pada khususnya yaitu hak pemegang hak guna bangunan membangun hotel dengan merobohkan Bangunan Cagar Budaya.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pihak-pihak terkait yaitu:

- a. Untuk pemerintah, agar lebih memperhatikan pelestarian dan perlindungan Bangunan Cagar Budaya dari pemegang hak atas tanah tersebut.

- b. Untuk pemegang hak atas tanah, agar pemegang hak atas tanah lebih memperhatikan batasan dari penguasaan atas tanah yang dimiliki, dan memahami bahwa setiap tanah memiliki fungsi sosial.
- c. Untuk mahasiswa, agar mengetahui pembatasan atas tanah terhadap pemegang hak milik yang di atas tanahnya terdapat bangunan yang telah ditetapkan sebagai Bangunan Cagar Budaya. Pemahaman dan mengetahui perlindungan hukum terhadap Bangunan Cagar Budaya.
- d. Untuk masyarakat, agar masyarakat dapat memiliki pengetahuan terhadap perlindungan Bangunan Cagar Budaya.

E. Keaslian Penelitian

Tulisan dengan judul Hak Pemegang Hak Guna Bangunan Untuk Membangun Hotel Dengan Merobohkan Bangunan Cagar Budaya (Studi Kasus Hotel Amaris di Kota Yogyakarta) merupakan hasil karya asli penulis bukan plagiasi atau duplikasi dari penulisan hukum atau skripsi yang telah ada. Ada beberapa penulisan hukum atau skripsi yang temanya senada yaitu:

1. Rahmalia Hidayati, Mahasiswa Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Indonesia, Nomor Induk Mahasiswa: 040505046Y, Tahun 2009, menulis dengan judul Cara Pemanfaatan Bangunan Kuno dan Bersejarah Sehingga Layak Menjadi Bangunan Cagar Budaya. Rumusan masalahnya ialah bagaimana cara pemanfaatan bangunan kuno dan bersejarah agar nilai sejarahnya tidak hilang sehingga layak menjadi bangunan cagar budaya ?

Hasil penelitiannya adalah untuk dapat melestarikan bangunan kuno dan bersejarah dengan cara menerapkan fungsi baru pada bangunan

tersebut. Dalam usaha melestarikan bangunan kuno dan bersejarah, yang pertama dilakukan adalah mengetahui golongan bangunan, kemudian menentukan konservasi seperti apa yang dapat dilakukan terhadap bangunan tersebut sesuai peraturan yang berlaku. Setelah bangunan diperbaiki melalui tindakan konservasi, maka untuk dapat menjaga bangunan agar tidak mengalami kerusakan lagi. Bangunan harus difungsikan kembali, menerapkan fungsi baru pada Bangunan Cagar Budaya harus dilihat kesesuaian fungsi dengan keadaan sekitar pada masa sekarang ini. Pemanfaatan bangunan tidak perlu sampai merubah kondisi bangunan yang berdampak hilangnya sebagian sejarah bangunan. Letak perbedaan yang ditulis oleh penulis Rahmalia Hidayati menulis tentang Cara Pemanfaatan Bangunan Kuno dan Bersejarah Sehingga Layak Menjadi Bangunan Cagar Budaya, sedangkan penulis menulis tentang Hak Pemegang Hak Guna Bangunan Untuk Membangun Hotel Dengan Merobohkan Bangunan Cagar Budaya (Studi Kasus Hotel Amaris Di Kota Yogyakarta)

2. Muhamad Abdun Nasir, Mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Nomor Induk Mahasiswa: 8111410057, Tahun 2015, menulis dengan judul Perlindungan Hukum Terhadap Cagar Budaya Di Kabupaten Semarang (Studi Tentang Perlindungan Hukum Situs Cagar Budaya Candi Ngempon). Rumusan masalahnya adalah bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang terhadap Situs Cagar Budaya Candi Ngempon ? Apa faktor kendala Pemerintah Kota Semarang dalam memberikan Perlindungan hukum terhadap Situs Cagar

Budaya Candi Ngempon ? Bagaimana upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala tersebut ?

Hasil penelitiannya adalah, perlindungan hukum terhadap cagar budaya di Kota Semarang yang belum berjalan dengan optimal, karena belum adanya peraturan daerah yang mengatur Cagar Budaya di Kota Semarang. Kendala yang dihadapi Pemerintah Daerah Kabupaten Semarang terdiri dari beberapa faktor internal dan eksternal. Upaya yang akan dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah yaitu, membuat rencana dan anggaran pembebasan lahan Situs Cagar Budaya Candi Ngempon. Letak perbedaan yang ditulis oleh penulis ialah Muhamad Abdun Nasir menulis dengan judul Perlindungan Hukum Terhadap Cagar Budaya di Kabupaten Semarang (Studi Tentang Perlindungan Hukum Situs Cagar Budaya Candi Ngempon), sedangkan penulis menulis tentang Hak Pemegang Hak Guna Bangunan Untuk Membangun Hotel Dengan Merobohkan Bangunan Cagar Budaya (Studi Kasus Hotel Amaris Di Kota Yogyakarta).

3. Luh Ayu Swandari, Mahasiswa Jurusan Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Nomor Induk Mahasiswa : 090510168, Tahun 2014, menulis dengan judul Pelaksanaan Perubahan (Peningkatan) Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Dengan Berlakunya Kmn/Kbpn Nomor 6 Tahun 1998 Di Kabupaten Tabanan Provinsi Bali. Rumusan masalahnya adalah Bagaimana pelaksanaan atau proses perubahan (peningkatan) hak guna bangunan atas Tanah Negara untuk rumah tinggal menjadi hak milik di Kabupaten

Tabanan? Apakah kendala-kendala dalam perubahan (peningkatan) hak guna bangunan tersebut?

Hasil penelitiannya adalah Permohonan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik di Kabupaten Tabanan telah sesuai dengan Pasal 2 KMNA/KBPN Nomor 6 Tahun 1998 yaitu Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam mengajukan permohonan perubahan (peningkatan) hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Kabupaten Tabanan. Pelaksanaan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik untuk rumah tinggal di Kabupaten Tabanan dibedakan menjadi dua kegiatan yaitu tanpa mengganti blanko sertifikat atau dengan mengganti blanko sertifikat. Dalam pelaksanaan perubahan (peningkatan) hak guna bangunan menjadi hak milik di Kabupaten Tabanan ada 3 kendala yang dihadapi oleh para responden yaitu biaya, waktu dan permohonan pengajuan kredit yang berbelit-belit. Sedangkan penulis menulis tentang Hak Pemegang Hak Guna Bangunan Untuk Membangun Hotel Dengan Merobohkan Bangunan Cagar Budaya (Studi Kasus Hotel Amaris Di Kota Yogyakarta).

4. Fani Mutia Hanum, Mahasiswa Jurusan Studi Ilmu Administrasi Negara, Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Nomor Induk Mahasiswa: 6661101182, Tahun 20014., menulis dengan judul Implementasi Rencana Strategis Pengembangan dan Pelestarian Destinasi Wisata Cagar Budaya Banten Lama Di Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Provinsi Banten. Rumusan masalahnya adalah bagaimana

implementasi rencana strategis pengembangan dan pelestarian destinasi wisata Banten Lama di Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Provinsi Banten ?

Hasil penelitiannya adalah implementasi rencana strategis pengembangan dan pelestarian destinasi Wisata Cagar Budaya Banten Lama di Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Provinsi Banten belum dilakukan dengan maksimal. Dalam pengembangan dan pelestarian destinasi wisata Situs Cagar Budaya Banten Lama di Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Provinsi Banten, dinas terkait belum melakukan analisis lingkungan eksternal lebih mendalam, analisis lingkungan eksternal yang ada masih menggambarkan kondisi secara umum, namun analisis secara khusus untuk Banten Lama belum ada. Letak perbedaan yang ditulis oleh penulis ialah Fani Mutia Hanum menulis tentang Implementasi Rencana Strategi Pengembangan dan Pelestarian Destinasi Wisata Cagar Budaya Banten Lama di Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Provinsi Banten, sedangkan penulis menulis tentang Hak Pemegang Hak Guna Bangunan Untuk Membangun Hotel Dengan Merobohkan Bangunan Cagar Budaya (Studi Kasus Hotel Amaris di Kota Yogyakarta)

F. Batasan Konsep

Penulis akan menguraikan batasan konsep dari hak pemegang hak guna bangunan untuk membangun hotel dengan merobohkan bangunan cagar budaya, yaitu:

1. Hak adalah kekuasaan untuk melakukan sesuatu karena telah ditentukan oleh undang-undang atau aturan. (Kamus Besar Bahasa Indonesia)⁷
2. Pemegang adalah orang yang memegang. (Kamus Besar Bahasa Indonesia)
3. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. (Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria)
4. Membangun adalah mendirikan sesuatu yang dibangun dari sebelumnya tidak ada menjadi ada seperti gedung, rumah tinggal dan yang lainnya.⁸
5. Hotel adalah fasilitas penyedia jasa penginapan/peristirahatan termasuk jasa terkait lainnya dengan dipungut bayaran, yang mencakup juga motel, losmen, gubuk pariwisata, wisma pariwisata, pesanggarahan, rumah penginapan dan sejenisnya, serta rumah kos dengan jumlah kamar lebih dari 10 (sepuluh). (Pasal 1 angka 21 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah)
6. Merobohkan adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.⁹
7. Bangunan Cagar Budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan berunding

⁷ Departemen Pendidikan Nasional, 2002, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 381.

⁸ Ahadi, 2012, *Loc. Cit.*

⁹ Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, *Loc. Cit.*

dan/atau tidak berbinding, dan beratap. (Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya)

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah jenis penelitian hukum normatif. Fokus pada jenis penelitian hukum normatif adalah norma hukum positif berupa peraturan perundang-undangan (*Ius Konstitutum*), berdasarkan dengan hirarki peraturan perundang-undangan Indonesia sebagai ditentukan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Penelitian ini menggunakan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dalam bidang hukum Cagar Budaya dan peraturan perundang-undangan tentang pertanahan mengenai hak pemegang hak guna bangunan dalam membangun hotel.

Aliran kebenaran yang dipakai dalam penulisan ini adalah aliran kebenaran hermeneutika dan teori kebenaran pragmatis. Aliran kebenaran hermeneutika menekankan pada eksplanasi dan interpretasi norma hukum positif.¹⁰ Teori kebenaran pragmatis lebih menekankan pada kemanfaatan atau fungsi norma hukum bagi kehidupan praktis manusia¹¹

2. Sumber Data

¹⁰Jhonny Ibrahim, 2010, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, cetakan Ketiga, Bayumedia Publishing, Malang, hlm. 111.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 118-120.

Sumber data dalam penelitian hukum normatif adalah berupa data sekunder. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dalam sistem hierarki peraturan perundang-undangan sesuai ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Perubahan Keempat Undang-Undang Dasar 1945 Tahun 2002) Pasal 33 ayat (3), mengenai penguasaan bumi air dan kekayaan alam.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 2 ayat (2), Pasal 2 ayat (4), Pasal 4, Pasal 6, Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1), mengenai hak menguasai dari negara, hak menguasai atas tanah, fungsi sosial tanah dan jenis hak atas tanah.
- 3) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya. Pasal 1 angka 3, Pasal 1 angka 29, Pasal 12, Pasal 66 ayat (1) dan Pasal 77, mengenai pengertian Bangunan Cagar Budaya, pengembangan Cagar Budaya, pemilikan dan penguasaan Bangunan Cagar Budaya, larangan perusakan Bangunan Cagar Budaya dan pemugaran Cagar Budaya.

- 4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Pasal 1 angka 1 dan Pasal 38, mengenai pengertian bangunan dan pelestarian Bangunan Cagar Budaya.
- 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.
- 6) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 01/PRT/M/2015 tentang Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan. Pasal 16 ayat (2) dan Pasal 24, mengenai adaptasi Bangunan Cagar Budaya dan pemanfaatan Bangunan Cagar Budaya.
- 7) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 62 Tahun 2012 tentang Pelestarian Warisan Budaya dan Cagar Budaya. Pasal 1 angka 2, Pasal angka 4, Pasal 1 angka 27, Pasal 1 angka 29, Pasal 44 ayat (2), Pasal 45 ayat (3), Pasal 46, mengenai definis dan pengaturan dari Cagar Budaya, Banguna Cagar Budaya, Pengembangan Cagar Budaya, pemanfaatan Cagar Budaya, tujuan dari pengembangan Cagar Budaya, melakukan pengembangan Bangunan Cagar Budaya dengan cara adaptasi dan syarat yang harus dipertahankan dalam pengembangan Cagar Budaya.
- 8) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 62 Tahun, 2013 tentang Pelestarian Cagar Budaya. Pasal 1 angka 14, Pasal 1

angka 20, Pasal 1 angka 23 dan Pasal 29, mengenai pelestarian, pengembangan dan adaptasi Bangunan Cagar Budaya.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa:

- 1) Pendapat hukum dan bukan hukum yang bersumber dari literatur, makalah, skripsi, disertasi dan website.
- 2) Dokumen yaitu surat tertulis atau tercetak yang dapat dipakai sebagai bukti keterangan,¹² yaitu:
 - a) Keputusan Walikota Yogyakarta Nomor BWB 798/KEPP/2009;
 - b) IMB Hotel Amaris Malioboro Nomor 0226/GT/2014 terbit pada tanggal 24 Maret 2014; dan
 - c) Izin Rekonstruksi oleh Wali Kota Yogyakarta Nomor 430/1126 perihal Pemberian Izin Rekonstruksi terbit pada tanggal 10 April 2015.
- 3) Narasumber adalah, orang yang menjadi sumber dan memberi informasi.¹³

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia digunakan untuk melengkapi analisis bahan hukum primer dan sekunder.

3. Cara Pengumpulan Data

¹² Kamus Besar Bahasa Indonesia versi online, <http://kbbi.web.id/dokumen>, diakses 21 Oktober 2016.

¹³ Kamus Besar Bahasa Indonesiaa versi Online, <http://kbbi.web.id/narasumber>, diakses 21 Oktober 2016

Pengumpulan data untuk kepentingan penelitian ini dilakukan dengan cara:

a. Studi kepustakaan,

Studi kepustakaan dilakukan untuk mempelajari bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan terkait hak guna bangunan dan peraturan perundang-undangan mengenai membangun hotel dengan merobohkan Bangunan Cagar Budaya serta bahan hukum sekunder berupa pendapat hukum dan bahan hukum yang bersumber dari literatur, makalah, disertasi, website, asas hukum dan dokumen.

b. Wawancara

Wawancara dalam penelitian ini dilakukan secara langsung kepada narasumber dengan mengajukan pertanyaan yang sudah disiapkan, yakni pertanyaan yang sudah terstruktur mengenai hak pemegang hak guna bangunan untuk membangun hotel dengan merobohkan Bangunan Cagar Budaya dengan studi kasus Hotel Amaris di kota Yogyakarta.

4. Analisis Data

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer dideskripsikan, selanjutnya sistematisasi secara vertikal yaitu ada tidaknya sinkronisasi antar peraturan yang tertinggi ke peraturan yang lebih rendah, tidak menunjukkan adanya antinomi, maka secara vertikal telah ada sinkronisasi sehingga tidak dibutuhkan lagi asas berlakunya perundang-undangan.

Sistematikasi secara horizontal dengan penalaran hukum yang digunakan non kontradiksi terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, sudah terjadi harmonisasi terhadap peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini sehingga tidak diperlukan lagi asas berlakunya perundang-undangan.

Dalam penelitian ini dilakukan interpretasi hukum positif secara gramatikal yaitu mengartikan suatu terminologi hukum atau sebagian kalimat menurut bahasa sehari-hari atau bahasa hukum, secara sistematikasi yaitu titik tolak dari sistem aturan mengartikan suatu ketentuan hukum secara vertikal dan horizontal. Interpretasi teologis bertitik tolak pada tujuan terhadap norma. Menilai hukum positif sehingga dapat diketahui nilai-nilai yang terkandung dalam peraturan-peraturan hukum positif yang terkait dengan Hak Pemegang Hak Guna Bangunan Untuk Membangun Hotel Dengan Merobohkan Bangunan Cagar Budaya.

Bahan hukum primer dibandingkan dengan bahan hukum sekunder berupa buku, artikel, literatur, media massa, hasil penelitian, pendapat hukum, diperoleh dari pengertian atau pemahaman, diperoleh dari persamaan pendapat atau diperoleh dari perbedaan pendapat.

b. Proses Berpikir

Proses berpikir yang digunakan dalam penelitian ini adalah deduksi. Penalaran hukum deduksi diawali dengan identifikasi aturan hukum yang diketahui umum untuk ditarik suatu kesimpulan yang

bersifat khusus. Dalam penelitian ini, penalaran hukum dilakukan terhadap peraturan perundang-undangan tentang Cagar Budaya dan hak pemegang hak guna bangunan serta perizinan mengenai Cagar Budaya dan Bangunan Hotel, untuk mengetahui hak pemegang hak guna bangunan yang di atas tanah tersebut terdapat Bangunan Cagar Budaya.

H. Sistematika Penulisan Hukum /Skripsi

1. BAB I : PENDAHULUAN

Bab pendahuluan ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum/skripsi.

2. BAB II : PEMBAHASAN

Dalam Bab Pembahasan ini diuraikan tinjauan tentang Hak Pemegang Hak Guna Bangunan Untuk Membangun Hotel Dengan Merobohkan Bangunan Cagar Budaya, Pengertian Hak Guna Bangunan, Subjek Hak Guna Bangunan, Terjadinya Hak Guna Bangunan, Jangka Waktu dan Perpanjangan Hak Guna Bangunan, Peralihan Hak Guna Bangunan, Pendaftaran Hak Guna Bangunan, pengertian Hotel, Klasifikasi Hotel, Pengertian Membangun, Pengertian Bangunan, Pengertian Merobohkan, Pengertian Bangunan Cagar Budaya, Pelestarian Bangunan Cagar Budaya. Hasil Penelitian berupa Hak Pemilik Atas Tanah Untuk

Membangun Hotel Dengan Merobohkan Bangunan Cagar Budaya.

3. BAB III : PENUTUP

Bab ini merupakan bab penutup akan diuraikan kesimpulan dan saran.

