

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Pengertian tanah menurut geografis adalah lapisan dari permukaan bumi yang dapat digunakan oleh manusia sebagai usaha. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.<sup>1</sup> Tanah sebagai permukaan bumi merupakan faktor yang sangat penting untuk menunjang kesejahteraan rakyat dan sumber utama kelangsungan hidup dalam mencapai kemakmuran rakyat. Tanah diberikan dan dipunyai dengan hak-hak yang telah disediakan oleh UUPA untuk digunakan dan dimanfaatkan, dalam hal ini yang dimaksud sebagai hak-hak atas tanah adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Dalam Pasal 4 ayat (2) menyatakan hak-hak atas tanah memberi wewenang untuk digunakan, tidak hanya permukaan bumi yang bersangkutan melainkan juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Hal ini bukan merupakan kepemilikan pemegang hak atas tanah, tetapi hanya diperbolehkan menggunakannya, dalam penggunaan tubuh bumi ada hubungan langsung dengan gedung yang dibangun di atas tanah yang

---

<sup>1</sup> Muliawan, 2009, *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka, Jakarta, hlm. 60.

bersangkutan,<sup>2</sup> begitu juga dengan bangunan yang berada di Kawasan Cagar Budaya.

Pemanfaatan Cagar Budaya merupakan upaya pendayagunaan cagar budaya yang mengutamakan kepentingan-kepentingan di dalam hidup bermasyarakat untuk menciptakan kesejahteraan rakyat. Selain itu juga memperhatikan nilai-nilai dan unsur-unsur yang terdapat dalam cagar budaya tanpa menguranginya, hal ini terdapat dalam Pasal 1 angka 33 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.<sup>3</sup>

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, negara memajukan kebudayaan nasional Indonesia di tengah peradaban dunia dengan menjamin kebebasan masyarakat dalam memelihara dan mengembangkan nilai-nilai budayanya.<sup>4</sup> Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut, maka diwujudkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya bahwa Cagar Budaya merupakan warisan budaya yang memiliki nilai penting dalam sejarah sehingga perlu dilestarikan sebagai ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan, selain itu juga Cagar Budaya dibagi dalam beberapa bentuk, yaitu Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, Struktur Cagar Budaya, Situs Cagar Budaya, dan

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 18-19.

<sup>3</sup> Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, [http://www.setneg.go.id/components/com\\_perundangan/docviewer.php?id=2608&filename=UU%2011%20Tahun%202010.pdf](http://www.setneg.go.id/components/com_perundangan/docviewer.php?id=2608&filename=UU%2011%20Tahun%202010.pdf), diakses tanggal 03 Maret 2017.

<sup>4</sup> E. Soelastini, 2014, *Undang-Undang Dasar 1945*, Educative Presindo, Bandung, hlm.110.

Kawasan Cagar Budaya di darat dan/atau di air.<sup>5</sup> Dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya dijelaskan mengenai Bangunan Cagar Budaya yang merupakan susunan binaan yang terdiri dari benda buatan alam atau benda buatan manusia yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan ruang berdingding dan/atau tidak berdingding, dan beratap.<sup>6</sup> Selain itu kepemilikan merupakan suatu hak yang terkuat dan terpenuhi dalam cagar budaya dengan tujuan agar tetap memperhatikan fungsi sosial dan kewajiban untuk upaya pelestariannya.<sup>7</sup>

Berdasarkan Pasal 38 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menjelaskan bahwa bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya harus dilakukan perlindungan dan pelestarian.<sup>8</sup> Sebagai bentuk perwujudan dari pelestarian dan perlindungan, maka diadakannya Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 6 Tahun 2012 tentang Pelestarian Warisan Budaya dan Cagar Budaya, agar pemanfaatan bangunan gedung tetap sesuai dengan aturan yang berlaku dan adanya upaya pelestarian. Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 6 Tahun 2012 tentang Pelestarian Warisan Budaya dan Cagar Budaya dalam Pasal 9 ayat (1) dan ayat

---

<sup>5</sup> Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, *Op.,Cit.*

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung [http://dcktr.surabaya.go.id/.../imb/UU\\_no\\_28\\_th\\_2002.pdf](http://dcktr.surabaya.go.id/.../imb/UU_no_28_th_2002.pdf), diakses tanggal 04 Maret 2017.

(2) bagi setiap orang yang mempunyai hak dan kewajiban untuk menguasai warisan budaya dan cagar budaya.<sup>9</sup>

Sebagai warisan budaya diperlukan adanya pelestarian terhadap Bangunan Cagar Budaya, maka pada setiap pengguna Bangunan Cagar Budaya sebagai fungsi usaha perlu dilakukan pengawasan administrasi dan teknis secara terkoordinasi terhadap persyaratan administrasi pada status kepemilikan hak atas tanah Bangunan Cagar Budaya. Upaya pengawasan terhadap persyaratan administrasi diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 01/PRT/M/2015 tentang Bangunan Gedung Cagar Budaya Yang Dilestarikan.<sup>10</sup> Salah satu adalah Hotel Tugu yang sudah ditetapkan sebagai Bangunan Cagar Budaya Peringkat Nasional.

Berdasarkan uraian tersebut, di satu sisi pelestarian di sisi lain berdasarkan fakta yang ada di Kota Yogyakarta terdapat Bangunan Hotel Tugu ditelantarkan dan tidak dirawat. Hal ini menarik perhatian penulis untuk melakukan penelitian terhadap Kewajiban Pemegang Hak Milik Atas Tanah Untuk Melestarikan Bangunan Hotel Tugu Sebagai Bangunan Cagar Budaya Peringkat Nasional.

---

<sup>9</sup> Peraturan daerah provinsi daerah istimewa yogyakarta nomor 6 tahun 2012 tentang pelestarian warisan cagar budaya dan cagar budaya, <http://www.tasteofjogja.org/resources/artikel/215/Raperda%20Cagar%20Budaya%20-%20FINAL%20Tapak%20Astan-Juli.pdf>, diakses 04 Maret 2017.

<sup>10</sup> Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 01/PRT/M/2015 tentang Bangunan Gedung Cagar Budaya Yang Dilestarikan, <http://www.pu.go.id/uploads/services/infopublik20150513100631.pdf>, diakses 04 Maret 2017.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang dipaparkan maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana Kewajiban Pemegang Hak Milik Atas Tanah Untuk Melestarikan Bangunan Hotel Tugu Sebagai Bangunan Cagar Budaya Peringkat Nasional ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian adalah untuk mengetahui Kewajiban Pemegang Hak Milik Atas Tanah Untuk Melestarikan Bangunan Hotel Tugu Sebagai Bangunan Cagar Budaya Peringkat Nasional.

## **D. Manfaat Penelitian**

Adapun yang menjadi manfaat dari penelitian ini adalah :

### **1. Manfaat Teoritis**

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan ilmu hukum yang khusus mengenai Kewajiban Pemegang Hak Milik Atas Tanah Untuk Melestarikan Bangunan Hotel Tugu Sebagai Bangunan Cagar Budaya Peringkat Nasional dan diterima sebagai bahan bacaan di perpustakaan.

### **2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang terkait dalam hal ini, yaitu :

- a. Untuk pemerintah, agar lebih memperhatikan dan menjaga Bangunan Hotel Tugu Sebagai Cagar Budaya.

- b. Untuk pemegang hak milik atas tanah yang memiliki suatu hak yang terkuat dan terpenuhi dengan tetap melestarikan Bangunan Cagar Budaya dan fungsi sosialnya.
- c. Untuk masyarakat, agar lebih memahami mengenai pelestarian Bangunan Cagar Budaya.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Penelitian dilakukan dengan judul Kewajiban Pemegang Hak Milik Atas Tanah Untuk Melestarikan Bangunan Hotel Tugu Sebagai Bangunan Cagar Budaya Peringkat Nasional merupakan hasil karya asli dari penulis bukan plagiasi atau duplikasi dari karya penulisan hukum lainnya. Ada beberapa penulisan hukum yang sejenis temanya, yaitu :

1. 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 Daerah Kabupaten Semarang terhadap Situs Cagar Budaya Candi Ngempon? Apa faktor kendala Pemerintah Daerah Kabupaten 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 Kabupaten Semarang belum berjalan dengan optimal. Hal ini dikarenakan belum adanya peraturan daerah yang mengatur tentang cagar budaya di Kabupaten Semarang yang menjadi dasar hukum perlindungan terhadap Cagar Budaya. Pemerintah Kabupaten Semarang merencanakan peningkatan anggaran untuk melestarikan Cagar Budaya di Kabupaten Semarang. Faktor Internal: kurangnya anggaran di bidang kebudayaan yang mengakibatkan program pelestarian Cagar Budaya yang telah disusun tidak sepenuhnya bisa terlaksana. Pemerintah Daerah Kabupaten Semarang dalam hal ini eksekutif dan legislatif belum menganggap pelestarian Cagar Budaya merupakan urusan daerah yang urgen sehingga pelestarian Cagar Budaya belum dilaksanakan dengan serius. Faktor Eksternal: Kesadaran masyarakat akan hak dan kewajiban dalam pelestarian Cagar Budaya masih lemah. Upaya pembebasan lahan di sekitar Situs Candi Ngempon urung terlaksana karena masyarakat pemilik tanah mematok harga yang tinggi.

Letak perbedaannya adalah 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 dengan judul Kewajiban Pemilik Hak Atas Tanah Untuk Melestarikan Bangunan Hotel Tugu Sebagai Bangunan Cagar Budaya Peringkat Nasional.

2. Khalilla Nada Travelina, Mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, tahun 2016, menulis dengan judul *Peran Pemerintah Kota Yogyakarta Dalam Pelestarian Bangunan Cagar Budaya Rumah Tjan Bian Thiong* ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya. Rumusan masalahnya adalah bagaimana peran pemerintah Kota Yogyakarta dalam melindungi Cagar Budaya Rumah *Tjan Bian Thiong* ditinjau dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya? Apa saja kendala yang dihadapi pemerintah Kota Yogyakarta dalam melindungi Cagar Budaya Rumah *Tjan Bian Thiong*?

Hasil Penelitiannya adalah di Indonesia terdapat 13 cagar budaya yang telah ditetapkan sebagai warisan dunia dan ditetapkan oleh organisasi dunia UNESCO. Salah satu bentuk budaya asing yang masuk ke Indonesia adalah adanya Rumah Cina Tjan Bian Thiong yang merupakan salah satu Bangunan Warisan Budaya yang telah ditetapkan di Daerah Istimewa Yogyakarta. Dalam hal ini ditemukan bahwa telah terjadi maladministrasi di Pemerintah serta kurangnya koordinasi antara Pemerintah, Pemilik, dan masyarakat sehingga terjadi perusakan Bangunan Cagar Budaya. Penelitian ini menyarankan agar Pemerintah meningkatkan kapasitas sumber daya manusia dari aparatur pemerintahan daerah yang lebih profesional dan berkompeten sesuai dengan bidangnya agar dapat melaksanakan tugas dengan maksimal.

Letak perbedaanya adalah Khalilla Nada Travelina, menulis dengan judul *Peran Pemerintah Kota Yogyakarta Dalam Pelestarian*

Bangunan Cagar Budaya Rumah *Tjan Bian Thiong* Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya, sedangkan penulis menulis dengan judul Kewajiban Pemilik Hak Atas Tanah Untuk Melestarikan Bangunan Hotel Tugu Sebagai Bangunan Cagar Budaya Peringkat Nasional.

3. M. Fakhrihanul Akbar, Mahasiswa Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada, tahun 2014, menulis dengan judul Peran Masyarakat Dan Pemerintah Dalam Pelestarian Bangunan Cagar Budaya Di Kawasan Kesawan Atau Kota Lama Bersejarah Di Kota Medan. Rumusan masalahnya adalah bagaimana peran masyarakat dan pemerintah dalam pelestarian Kawasan Kesawan atau kota lama bersejarah di kota Medan? Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi peran pemerintah dan masyarakat?

Hasil Penelitiannya adalah berfokus pada pengamatan/kajian pelestarian bangunan-bangunan cagar budaya di Kawasan Kesawan yang merupakan salah satu kawasan bersejarah dan cikal bakal dari Pusat Kota Medan, juga menggali faktor-faktor yang mempengaruhi peran-peran yang dilakukan baik pemerintah maupun masyarakat dalam mempertahankan dan mengendalikan perubahan kawasan. Hasil penelitian yang didapatkan antara lain: (1). Dekripsi peran pemerintah dan masyarakat Kota Medan dalam upaya pelestarian bangunan cagar budaya serta berisikan proses pelestarian dari masing-masing peran; (2). Faktor-faktor yang dianggap mempengaruhi dari masing-masing peran.

Letak perbedaannya adalah M. Fakhrianul Akbar, menulis dengan judul Peran Masyarakat Dan Pemerintah Dalam Pelestarian Bangunan Cagar Budaya Di Kawasan Kesawan Atau Kota Lama Bersejarah Di Kota Medan, sedangkan penulis menulis dengan judul Kewajiban Pemilik Hak Atas Tanah Untuk Melestarikan Bangunan Hotel Tugu Sebagai Bangunan Cagar Budaya Peringkat Nasional.

#### **F. Batasan Konsep**

1. Kewajiban berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia merupakan sesuatu yang wajib diamalkan, dilakukan, dan keharusan.<sup>11</sup>
2. Hak Milik Atas Tanah adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuhi serta dapat dimiliki oleh orang atas tanah, dengan mengingat adanya fungsi sosial.<sup>12</sup>
3. Bangunan Cagar Budaya adalah suatu susunan binaan yang dapat terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia agar memenuhi kebutuhan ruang yang ber dinding dan/atau yang tidak ber dinding, dan beratap.<sup>13</sup>
4. Cagar Budaya Peringkat Nasional merupakan wujud dari kesatuan dan persatuan bangsa yang mencerminkan khas kebudayaan bangsa Indonesia karena jenis cagar budayanya sangat langka, unik rancangannya dan sedikit jumlahnya di Indonesia, selain itu sebagai bukti evolusi peradaban

---

<sup>11</sup> Muhammad Ali, *Op. Cit.*,

<sup>12</sup> Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 93.

<sup>13</sup> Endang Sumiarni dan Veronica Handayani. *Op. Cip.*, hlm.18.

bangsa serta pertukaran budaya lintas negara dan lintas daerah, baik yang telah punah maupun yang masih ada di dalam masyarakat.<sup>14</sup>

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian Hukum**

Jenis penelitian hukum yang dipergunakan adalah jenis penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang berfokus pada norma hukum positif berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan kewajiban pemilik hak atas tanah untuk melestarikan bangunan cagar budaya peringkat nasional.

### **2. Sumber data**

Dalam penelitian hukum normatif data yang digunakan adalah data sekunder, terdiri atas :

#### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer merupakan kumpulan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan, terdiri atas:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945  
Pasal 32 ayat (1).
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 1, Pasal 4 ayat (1), (2), Pasal 6, Pasal 7, Pasal 10, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 20 ayat (1), Pasal 21 ayat (1), Pasal 26, Pasal 27, Pasal 35, Pasal 41, Pasal 53.

---

<sup>14</sup> Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, [http://www.setneg.go.id/components/com\\_perundangan/docviewer.php?id=2608&filename=UU%2011%20Tahun%202010.pdf](http://www.setneg.go.id/components/com_perundangan/docviewer.php?id=2608&filename=UU%2011%20Tahun%202010.pdf), diakses tanggal 29 Maret 2017.

- 3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 01/PRT/M/2015 tentang Bangunan Gedung Cagar Budaya yang dilestarikan Pasal 1 ayat (3), (5), Pasal 5 angka 1.
- 4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Pasal 38 angka 1.
- 5) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya Pasal 1 ayat (1), (3), (22), Pasal 2, Pasal 3, Pasal 5, Pasal 7, Pasal 10, Pasal 41, Pasal 42, Pasal 43, Pasal 44, Pasal 48.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Pasal 84 angka 1.
- 7) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 6 Tahun 2012 tentang Pelestarian Warisan Budaya dan Cagar Budaya Pasal 1 angka 11, Pasal 9 ayat (1), (2).

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan pendapat hukum yang diperoleh dari bahan pustaka yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang diperoleh dari berbagai macam buku, website, jurnal, tesis, artikel/makalah, maupun pendapat ahli dan narasumber yang memberikan pendapat terkait dengan masalah mengenai kewajiban pemilik hak atas tanah untuk melestarikan bangunan cagar budaya

peringkat nasional. Dalam hal ini narasumber adalah Kepala Badan Petanahan Nasional Kota Yogyakarta, Kepala Dinas Kebudayaan DIY, dan Kepala Balai Pelestarian Cagar Budaya Kota Yogyakarta.

### 3. Cara Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini jenis penelitian yang diteliti adalah penelitian hukum normatif, maka metode pengumpulan data yang digunakan adalah :

- a. Studi kepustakaan, yaitu merupakan suatu penelitian untuk mengumpulkan data dengan mempelajari bahan hukum primer dan sekunder. Studi kepustakaan ini dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, tesis, website, artikel/makalah.
- b. Wawancara dengan narasumber

Wawancara dengan narasumber ini diperlukan untuk mendapatkan data mengenai kewajiban pemilik hak atas tanah untuk melestarikan bangunan cagar budaya peringkat nasional, wawancara tersebut dilakukan dengan pihak-pihak yang terkait dikantor Kepala Badan Petanahan Nasional Kota Yogyakarta, Kepala Balai Pelestarian Cagar Budaya Kota Yogyakarta, dan Kepala Dinas Kebudayaan Provinsi DIY.

### 4. Analisis Data

Analisis data dilakukan terhadap:

- a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer didekripsikan dan sistematisasi secara vertikal artinya ada atau tidaknya sinkronisasi antara peraturan yang lebih tinggi dengan peraturan yang lebih rendah. Secara vertikal, pasal-pasal yang terkait dengan bahan hukum primer sudah ada sinkronisasi, dibuktikan bahwa baik Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang dan Peraturan yang terkait sama-sama mengatur upaya pelestarian terhadap bangunan cagar budaya untuk dapat mempertahankan keberadaan dan nilai dari bangunan cagar budaya dengan cara melindungi, mengembangkan, serta memanfaatkan. Dengan demikian sistematisasi secara vertikal terdapat adanya sinkronisasi, sehingga penalaran hukum yang digunakan merupakan penalaran hukum yang subsumsi, artinya adanya hubungan antara peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah.

Sistematisasi secara horizontal dengan penalaran hukum yang digunakan untuk mengetahui ada atau tidaknya harmonisasi antara peraturan perundang-undangan yang berlaku. Secara horizontal, peraturan perundang-undangan yang terkait dengan bahan hukum primer sudah ada harmonisasi, hal ini dinyatakan bahwa kepemilikan atas bangunan cagar budaya sebagai pemilik hak terkuat dan terpenuh dengan tetap memperhatikan fungsi sosial dan kewajiban untuk melestarikannya.

Analisis hukum positif, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya dalam Pasal 1 angka 7 menyatakan bahwa kepemilikan atas suatu cagar budaya mempunyai hak terkuat dan terpenuhi dengan tetap memperhatikan fungsi sosial dan kewajibannya untuk melestarikannya, kemudian Pasal 75 dalam Undang-Undang ini menyatakan bahwa cagar budaya yang ditelantarkan oleh pemiliknya dapat dikuasai oleh Negara. Penelitian ini juga dilakukan interpretasi hukum positif secara gramatikal artinya sebagian kalimat menggunakan bahasa sehari-hari atau bahasa hukum, secara sistematisasi yaitu mendasarkan pada suatu sistem aturan mengartikan suatu ketentuan hukum secara vertikal dan horizontal untuk dapat menentukan ada atau tidaknya sistematisasi dan harmonisasi, dan secara interpretasi teleologis artinya setiap norma mempunyai tujuan tertentu. Menilai hukum positif, untuk mengetahui nilai apa saja yang terkandung dalam peraturan-peraturan hukum positif yang berkaitan dengan kewajiban pemilik hak atas tanah untuk melestarikan bangunan Hotel Tugu sebagai bangunan cagar budaya peringkat nasional.

b. Proses berpikir

Dalam melakukan penarikan kesimpulan, proses berpikir yang digunakan adalah proses berpikir secara deduktif, yaitu adanya bertolakan dari proposisi umum yang secara nyata kebenarannya telah diyakini dan diketahui yang berupa peraturan perundang-undangan dikaitkan dengan kewajiban pemilik hak atas tanah untuk melestarikan

bangunan cagar budaya peringkat nasional dan diakhiri pada kesimpulan yang sifatnya khusus untuk menjawab masalah mengenai kewajiban pemilik hak atas tanah untuk melestarikan bangunan cagar budaya Hotel Tugu sebagai peringkat nasional.

## **H. Sistematika Penulisan Hukum**

### **1. BAB 1 PENDAHULUAN**

Dalam pendahuluan ini berisikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Batasan Konsep, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan Hukum.

### **2. BAB II PEMBAHASAN**

Dalam pembahasan ini berisikan: Pengertian Hak Atas Tanah, Jenis-Jenis Hak Atas Tanah, Pengertian Kewajiban, Pengertian Hak Milik Atas Tanah, Pengertian Bangunan Cagar Budaya, Pengertian Pelestarian Cagar Budaya, Pengertian Cagar Budaya Peringkat Nasional.

### **3. BAB III PENUTUP**

Dalam bab penutup ini menguraikan berupa kesimpulan dan saran.